ООО «Атлант Оценка»
ОГРН 1107746110053 I ИНН 7723748640 I КПП 772201001
111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр. 10
Для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14
www.atlant-mos.com I www.kadastr-rf.ru I www.gov.atlant-mos.ru
+7 (495) 975-98-15 I info@atlant-mos.ru

ООО "АТЛАНТ ОЦЕНКА"
Подписано цифровой подписью: ООО "АТЛАНТ ОЦЕНКА"
Дата: 2022.08.15 12:42:16 +03'00'

Пидгрушая Елена Эдуардовна
Подписано цифровой подписью: Пидгрушая Елена Эдуардовна
Дата: 2022.08.15 12:42:59 +03'00'

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Атлант Оценка»

_____
Д. К. Степанов

ОТЧЕТ № АО-1084/22

Об определении рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)

Заказчик:	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Исполнитель:	ООО «Атлант Оценка»
Дата оценки:	02 августа 2022 года
Дата составления Отчета:	08 августа 2022 года

МОСКВА 2022 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000004 от 04.03.2022 года, Заданием на оценку от 02.08.2022 г., заключенным между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и ООО «Атлант Оценка», произведена оценка рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т) по состоянию на 02 августа 2022 года.

Объект оценки: право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)

Вид стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок.

Дата оценки: 02 августа 2022 года

Срок проведения оценки: с 02 августа 2022 года по 08 августа 2022 года

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т) по состоянию на 02 августа 2022 года составляет:

4 693 843 (Четыре миллиона шестьсот девяносто три тысячи восемьсот сорок три) рубля / год

При анализе результатов следует учитывать, что данные результаты основаны на информации, предоставленной Заказчиком, и действительны в рамках использованных в Отчете предположений и допущений, а также с учетом целей данной работы, описанных ограничительных условий и указанных факторов риска. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета об оценке.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор _____ Д. К. Степанов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 4
1.1 Основания для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки ... 4
1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки ... 4
1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ... 5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 6
3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ... 8
3.1 Сведения о Заказчике оценки ... 8
3.2 Сведения об Оценщике ... 8
4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ... 10
4.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 12
4.2 Терминология ... 12
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 15
5.1 Местоположение Объекта оценки ... 15
5.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 19
5.3 Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения ... 20
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ... 22
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ... 22
6.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен ... 28
6.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, цены и ставки аренды сопоставимых объектов недвижимости ... 32
6.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы ... 37
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ... 38
7.1 Определение понятия рыночной стоимости ... 38
7.2 Общие понятия оценки ... 39
7.3 Этапы процесса оценки ... 39
7.4 Анализ наиболее эффективного использования ... 40
7.5 Анализ применимости подходов ... 42
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ... 47
8.1 Определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды Объектом оценки сравнительным подходом ... 47
8.2 Подбор и описание объектов-аналогов ... 50
8.3 Определение величины корректировок ... 52
8.4 Определение рыночной арендной платы за пользование и владение объектом недвижимости ... 61
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ ... 64
10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ... 65
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ... 66
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ... 69
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ... 81
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 ... 85

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Государственный контракт №22000004 от 04.03.2022 года, Задание на оценку от 02.08.2022 г., заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и ООО «Атлант Оценка».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки[1]	
Объект оценки	право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)
Площадь, кв. м.	14 267
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склады
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)
Оцениваемые права	Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы)
Имущественные права	собственность не разграничена
Субъект права	собственность не разграничена[2]
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрированы
Улучшения[3]	
На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется. Согласно заданию на оценку от 02.08.2022г., оценка осуществляется с учетом затрат на освобождение земельного участка (вывоз мусора, освобождение от древесно-кустарниковой растительности, высокоствольных деревьев, расположенных на участке).	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	
Рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т) по состоянию на 02 августа 2022 года составляет:	

[1] Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (http://pkk5.rosreestr.ru) (см. Приложение №1)

[2] Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге осуществляется органами исполнительной власти указанных субъектов Российской Федерации, если их законами не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения

[3] Согласно документов, предоставленных Заказчиком

4 693 843 (Четыре миллиона шестьсот девяносто три тысячи восемьсот сорок три) рубля / год
Затратный подход
Обосновано не применялся
Доходный подход
Обосновано не применялся
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки
Рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т) по состоянию на 02 августа 2022 года составляет: 4 693 843 (Четыре миллиона шестьсот девяносто три тысячи восемьсот сорок три) рубля / год

Документы, на основании которых проводилась оценка, представлены в Приложении №2 к данному Отчету, перечень документов находится в подразделе 5.3 данного Отчета.

1.3 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого Объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости оцениваемого Объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости действительно только для Объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего Отчета.

4. Итоговая величина права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объект оценки	право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	▪ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-101764889 от 24.06.2022г. ▪ Акт обследования земельного участка от 30.06.2022г. Вышеперечисленные документы находятся в Приложении №2 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы). По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. Статья 607 ГК РФ: Объекты аренды 1. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. 2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. 3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Ст. 614 ГК РФ: 1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.
Имущественные права	Собственность не разграничена
Субъект права	Собственность не разграничена[4]
Цель оценки	Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок

[4] Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге осуществляется органами исполнительной власти указанных субъектов Российской Федерации, если их законами не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения

Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Использование материалов Отчета для целей, отличных от вышеуказанной, не допускается. Любая трансформация материалов Отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия Оценщика. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная
Применяемые стандарты оценки	-ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297; -ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298; -ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; -ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611; -Стандарты СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», членом которой является Оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке.
Дата оценки	02 августа 2022 года
Дата осмотра	02 августа 2022 года
Срок проведения оценки	02 августа 2022 года – 08 августа 2022 года
Форма Отчета	Письменная
Курс доллара на дату оценки	62,0506 рублей за 1 доллар США
Допущения, на которых основывается оценка	• Предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной; • Расчеты производились на основании документов, полученных от Заказчика; • Оценка производится в российских рублях • Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в указанных целях; • Определяется ставка аренды по всему объекту • Расчетная величина должна быть указана с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей • Оценка осуществляется с учетом движимого имущества, расположенного на участке. Подробное описание ограничительных условий и допущений приведено в настоящем Отчете в разделе 4.

3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3-1

Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
ИНН/КПП	7832000076 / 784201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027809244561
Дата присвоения ОГРН	17.12.2002 г.
Место нахождения юридического лица	г.Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н

3.2СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Ф.И.О.	Пидгрушая Елена Эдуардовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (местонахождение: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 20а), регистрационный номер 200 от 27.10.2016 г. СРОО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» включено в ЕГР СРО 23.10.2016 №0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании АН № 612066 выдан 31.01.2014г., Восточноукраинский национальный университет имени Владимира Даля. Диплом о профессиональной переподготовке: 772401241495 от 29 февраля 2016 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования Московский финансово- промышленный университет «Синергия», удостоверяющий, что специалист является компетентным и соответствует требованиям системы сертификации для оценщиков в области «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», квалификационный аттестат оценочной деятельности направлению оценка недвижимости №019992-1 от 31.05.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор (страховой полис (электронное страхование)) № 433-062082/21, сроком действия с 29.06.2021г. по 28.06.2022г., страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Дополнительное соглашение №1 №433-062082/21 от 17.05.2021 г., срок действия с 29.06.2022 по 31.08.2022г., страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 года
Место нахождения Оценщика	111020, г. Москва, а/я 14
Контактный номер телефона	8 495 975 98 15
Адрес электронной почты	info@atlant-mos.ru
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»
ОГРН, дата присвоения ОГРН организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	1107746110053 от 19 февраля 2010 года
Местонахождения организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр.10
Степень участия в оценке	- сбор и анализ информации об Объекте оценки; - сбор и анализ информации о рынке Объекта оценки; - расчет рыночной стоимости Объекта оценки; - составление Отчета об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Фотофиксацию проводил выездной агент ООО «Атлант Оценка» - Волосков Александр Геннадьевич. Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Сведения о независимости юридического лица:	

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки

Не привлекались.

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего данный Отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.
2. Настоящим удостоверяется, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
3. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.
4. Заключение о рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости, полученное в результате проведенных расчетов, ограничивается следующими условиями и допущениями:
5. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.
6. В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.
7. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.
8. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременениях Объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
9. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
10. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в Отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
13. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

14. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.
15. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую Отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.
16. Предполагается, что оцениваемый объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.
17. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.
18. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
19. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
20. В настоящем Отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа Отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
21. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем Отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
22. Согласно п.12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. У Оценщика нет оснований сомневаться в подлинности и достоверности предоставленных Заказчиком документов.
23. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
24. Итоговая стоимость объекта оценки должна быть указана в российских рублях.
25. Рыночная стоимость права временного владения (пользования) Объектом оценки определяется Оценщиком исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.
26. В соответствии с Заданием оценку от 02.08.2022 г., необходимо оценить ставку аренды участка с учетом движимого имущества. В акте обследования земельного участка указано, что на участке расположены навалы строительно-бытового мусора, древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья, т.е. под движимым имуществом подразумевается мусор, древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья. Оценщик производит оценку с учетом затрат на освобождение земельного участка - вывоз мусора, освобождение от древесно-кустарниковой растительности, высокоствольных деревьев.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности «Саморегулируемая организация Оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Использование стандартов СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» связано с членством Оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНОЛОГИЯ

с приведением терминов, определений и сокращений, принятых в данном Отчете

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость Объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются*:*

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;

- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;

- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого Объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затраты на воспроизводство Объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение Объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Срок экспозиции Объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости - стоимости Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Рыночная стоимость – В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

✓одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

✓стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

✓Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;

✓цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

✓платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Аренда (лат. arrendare — отдавать внаём) — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату другому собственнику. Объектом аренды признаются движимые и недвижимые вещи, в том числе: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование,

транспортные средства и другие вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования (такие вещи называются непотребляемыми).

Годовые арендные платежи - платежи, которые уплачиваются арендатором за пользование имуществом в течение года.

Месячные арендные платежи - платежи, которые уплачиваются арендатором за пользование имуществом в течение месяца.

Операционные расходы или расходы на содержание (далее ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. ОР включают:

– Коммунальные расходы, в том числе:

• плата за электричество.

• плата за водоснабжение и канализацию.

• плата за отопление.

– Эксплуатационные расходы, в том числе:

• уборка внутренних помещений;

• интернет и средства связи;

• охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и тд.);

• текущий (мелкий) ремонт;

• содержание территории и вывоз мусора;

• управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.).

– Прочие расходы, в том числе:

• налоговые платежи (налог на имущество;

• плата за землю (земельный налог или арендная плата)

• страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

• заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

• резерв на замещение (расходы капитального характера).

Валовая арендная ставка предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «все включено».

Чистая арендная ставка напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор, но по отдельным договорам с обслуживающими организациями (в отличие от валовой арендной ставки).

Потенциальный валовый доход (ПВД) определяется как сумма, которая может быть получена арендодателем (собственником) объекта оценки в течение года при условии, что объект сдается в аренду по чистой арендной ставке.

Действительный валовой доход (ДВД) - потенциальный валовой доход, рассчитанный исходя из условий чистой арендной ставки, с учетом потерь от недоиспользования объекта недвижимости, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом типовых операционных расходов собственника за год.

Типовые операционные расходы арендатора - расходы по эксплуатации объекта недвижимости, которые должен нести арендатор.

Типовые операционные расходы собственника - расходы по эксплуатации объекта недвижимости, которые должен нести собственник.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т).

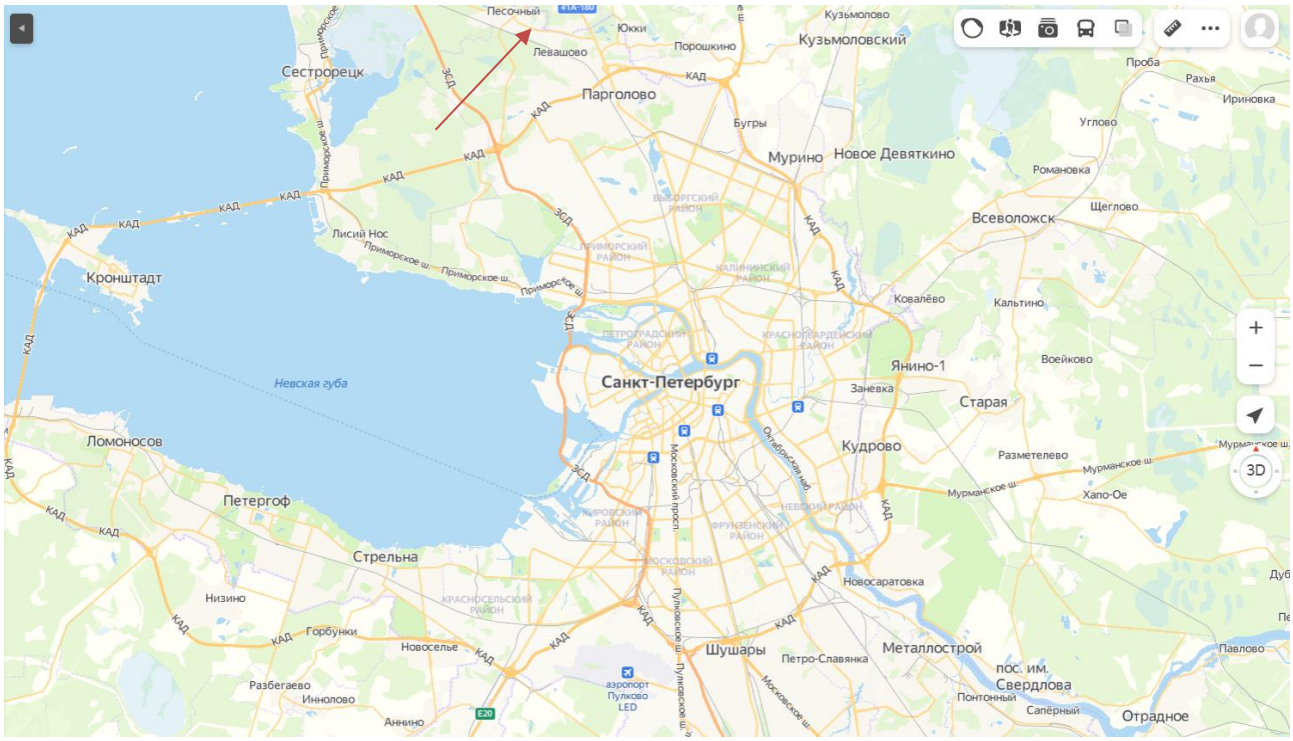


Рисунок 5.1. Местоположение Объекта оценки на карте (https://yandex.ru/maps/)



Рисунок 5.2. Местоположение Объекта оценки на карте (https://yandex.ru/maps/)

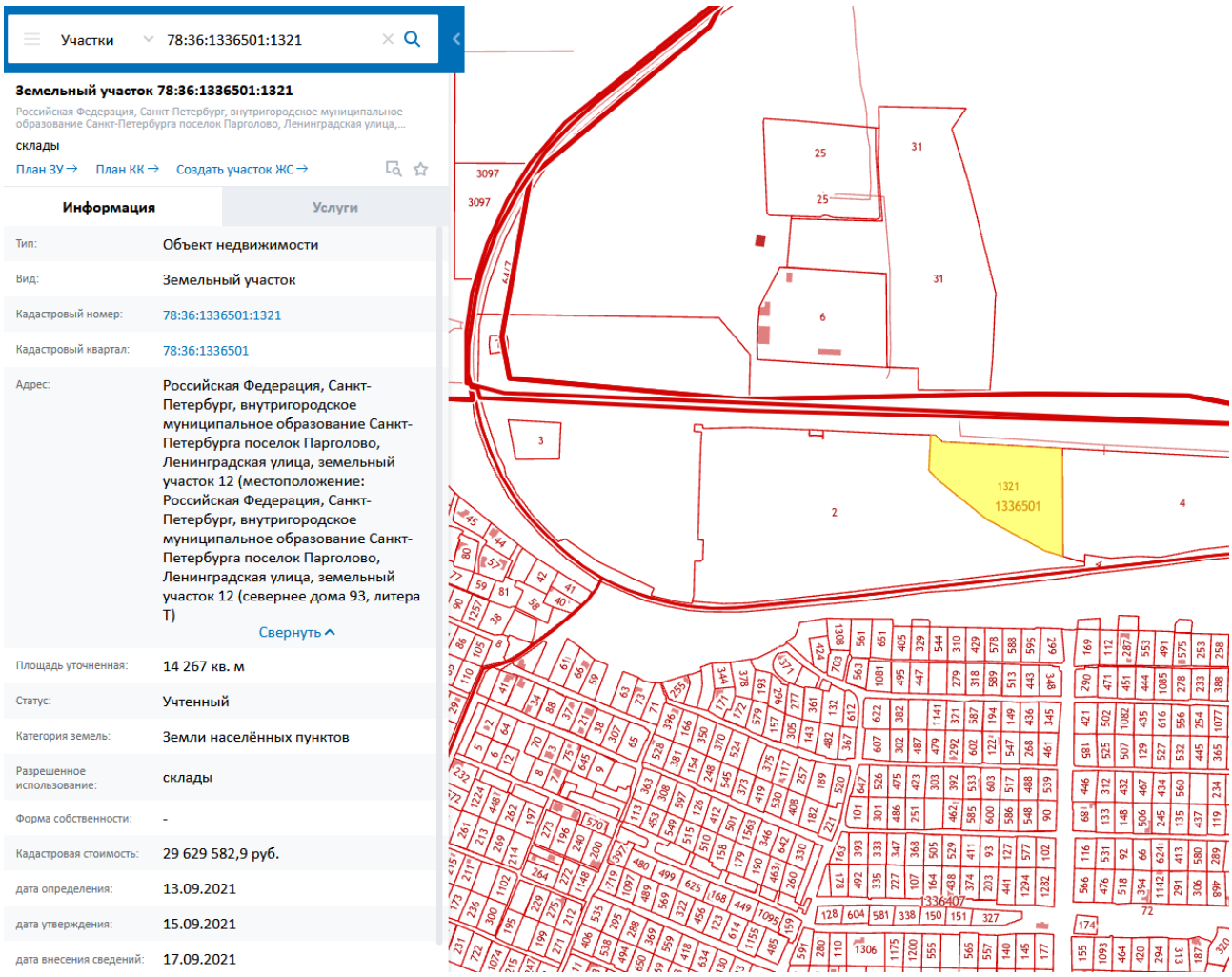


Рисунок 5.3. Местоположение объекта на Публичной кадастровой карте (https://pkk.rosreestr.ru)

Санкт-Петербург [5] - второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714–1728 и 1732–1918 годах – столица Российского государства).

Санкт-Петербург – важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга. В 2019 году Санкт-Петербург посетили около 10,4 миллиона туристов.

Население: 5 376 672 (2022) чел. Санкт-Петербург – самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек.

Город – центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- Адмиралтейский

5 https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург

- Василеостровский
- Выборгский
- Калининский
- Кировский
- Колпинский
- Красногвардейский
- Красносельский
- Кронштадтский
- Курортный
- Московский
- Невский
- Петроградский
- Петродворцовый
- Приморский
- Пушкинский
- Фрунзенский
- Центральный

В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), девять городов (Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок.

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2015 году по данным Росстата составил 3,024 трлн рублей (в 2013 году — 2,491 трлн руб.). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках — доля в ВРП за 2014 год):

- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (21,5 %);
- обрабатывающие производства (19,9 %);
- операции с недвижимым имуществом, аренды и предоставление услуг (19,3 %);
- транспорт и связь (11,8 %);
- здравоохранение и предоставление социальных услуг (6 %).

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов. По оценке Mercer, в 2017 году Санкт-Петербург занимает 176-е место из 231 в мировом рейтинге уровня качества жизни в городах.

В экономику Санкт-Петербурга в 2012—2017 годах было привлечено порядка 2,8 триллиона рублей. Сейчас в городе на той или иной стадии реализации находится 2,5 тысячи инвестиционных проектов.

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 году объём отгружённой продукции промышленностью города составил 2340,5 миллиарда рублей, что на 6,9 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгружённой продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % — пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция,

сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. За 9 месяцев 2016 года в городе было собрано 25 % новых автомобилей, продаваемых в России. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод минеральных вод «Полюстрово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Численность работников промышленных предприятий по данным оперативной статистической отчётности за 2018 год составила 346,9 тыс. человек (99,8 % к 2017 году), среднемесячная заработная плата работников в промышленности — 65,4 тыс. рублей (109,7 % к 2017 году).

Парголово [6] — посёлок в России, внутригородское муниципальное образование в составе Выборгского района города федерального значения Санкт-Петербурга.

Железнодорожная станция Парголово (1869) Октябрьской железной дороги на участке Санкт-Петербург — Выборг. Старое здание станции изображено на гербе посёлка.

Население: 87 661 (2022) чел.

[6] https://ru.wikipedia.org/wiki/Парголово

5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5-1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки[7]	
Объект оценки	право временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)
Площадь, кв. м.	14 267
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	склады
Кадастровый (или условный) номер	78:36:1336501:1321
Кадастровая стоимость, руб.	29 629 582,9
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена. Не влияет на результаты оценки
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)
Информация об износе/устареваниях объекта оценки	Не подвержен износу и устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Ограждающие конструкции	Частично бетонное ограждение
Благоустройство территории	Не благоустроен
Качество подъезда	Круглогодичный, асфальтированный
Тип покрытия земельного участка	Без твердого покрытия
Рельеф	Ровный
Наличие инженерных коммуникаций	По границе
Имущественные права	Собственность не разграничена
Субъект права	Собственность не разграничена[8]
Существующие обременения	Не зарегистрировано
Окружающая застройка	Индустриальная застройка
Близость к транспортным магистралям	В непосредственной близости
Информация о текущем использовании объекта оценки	
На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется. Согласно заданию на оценку от 02.08.2022г., оценка осуществляется с учетом затрат на освобождение земельного участка (вывоз мусора, освобождение от древесно-кустарниковой растительности, высокоствольных деревьев, расположенных на участке).	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	

[7] Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (http://pkk5.rosreestr.ru /) (см. Приложение №1)

[8] Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге осуществляется органами исполнительной власти указанных субъектов Российской Федерации, если их законами не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения

Не обнаружено

5.ЗПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком)

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету:

-	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-101764889 от 24.06.2022г.
-	Акт обследования земельного участка от 30.06.2022г.

Законодательные акты, регламентирующие оценочную деятельность

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями Оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими документами:

-	Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
-	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
-	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
-	Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
-	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
-	Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Использование стандартов СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» связано с членством Оценщика в этой саморегулируемой организации.

Другие нормативные акты и источники информации, используемые при проведении оценки

-	Федеральный закон от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Методические материалы и другие источники информации, используемые при проведении оценки

-	Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002;
-	Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.;
-	Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
-	Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003;
-	Справочно-информационный портал http://www.moscowmap.ru/;
-	Интернет ресурс maps.yandex.ru;
-	Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru.

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации Объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, представлены в Приложении №2 Отчета об оценке.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[9]

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Основные экономические показатели России

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

[9] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июль.pdf

Основные экономические показатели России

№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**131015,0**	+4,7	+3,5
2.	Инвестиции в основной капитал	**22945,4**	+7,7	+12,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-1,2

		2021г.	Янв-май 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+2,8
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+54,6
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+6,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+1,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+2,0
13.	трубопроводного	+7,4	+1,8
14.	автомобильного	+5,0	+2,3
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-2,1
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+5,3
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,3
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-**февраль** 2022, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+13,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+0,4
21.	Ключевая ставка с **14.06.2022г.** составляет, %:	+8,5	+9,5
22.	Инфляция (годовая) на конец **мая 2022** года (г/г)	+8,7	+17,1

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-**апрель** 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+51,3
24.	Кредиторская задолженность организаций на **01.05.22**	+18,8	+23,6
25.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	-1,5
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на **01.05.22**	+19,5	+21,5
27.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на **01.05.22**	+5,5	+2,0
28.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на **01.05.22**	+15,0	+10,2
29.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на **01.05.22**	+23,9	+17,5
30.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+23,5
31.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
32.	Международные резервы (ЗВР), на **24.06**.22г. **586,1** млрд. долл. США	+8,3	-1,1
33.	Фонд национального благосостояния, на 01.**06**.22г. **12,5** трлн. руб. или **197,72** млрд. долл. США (9,4% от ВВП)	-0,5	+4,4
34.	Государственный внешний долг, на 01.**06**.22г. **56,5** млрд. долл. США	+5,3	-2,8

Рисунок 6-1

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. В 2022 году налицо негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, снижении реальных доходов населения.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию,

сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдержало инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели товары роскоши. Элитарная прослойка общества сократится. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства, инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

– общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

– договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

– на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.), ипотечных сделок – 862 тыс. (+2,3% г/г), сделок купли-продажи – 941 тыс. (+15% г/г).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1.Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные

средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-апрель 2022 года[10]

- Оборот организаций в январе-апреле 2022 года составил 11 466,8 млрд руб.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-апреле 2022 года составил 106,1% к январю-апрелю 2021 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 107,5%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 265,8 млрд руб.
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-апреле 2022 года составил 128,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,8% меньше, чем в январе-апреле 2021 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 1 400,2 тыс. кв. м жилья, что на 66,7% больше уровня января-апреля 2021 года.
- Оборот розничной торговли за январь-апрель 2022 года составил 677,7 млрд руб., что на 0,9% больше, чем за соответствующий период 2021 года. Объем платных услуг населению за январь-апрель 2022 года составил 216,6 млрд руб., что на 4,7% больше, чем в январе-апреле прошлого года.
- Индекс потребительских цен в апреле 2022 года составил 111,1% к декабрю прошлого года, что выше, чем в апреле 2021 года (102,8% к декабрю 2020 года).
- За январь-апрель 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 437,6 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 48,9%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 171,8%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 апреля 2022 года составила 5 369,7 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 7,8 тыс. человек.
- В январе-марте 2022 года в Санкт-Петербурге родилось 12,4 тыс. детей, что на 240 человек больше значения соответствующего периода 2021 года.

Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга[11]

В 1 кв. 2022 г. на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки: две – с участками под строительство жилья, одна – под МФК, и ещё одна – продажа участка со складским терминалом, ранее принадлежавшего компании «Юлмарт».

Самая крупная сделка – продажа 7 участков общей площадью 173 тыс. кв. м в Буграх, недалеко от развязок КАД с пр. Энгельса и с Выборгским шос. Здесь предполагается строительство жилого комплекса. За рассматриваемый период состоялось 5 торгов Фонда Имущества.

Наибольшее превышение по торгам, в 3,31 раза, было достигнуто для участка под складскую застройку, площадью 2,38 тыс. кв. м, расположенного на Московском шоссе. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции – расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области.

Для общественно-деловой функции – расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

Под жилую застройку – участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Наибольшим спросом на

10 https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/ userfiles/2022/06/03/СПРАВКА_ЧП_янв-апр_2022_эл.pdf
11 https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/1Q/2022.01-land_2.pdf

конец квартала пользовались участки под жильё, расположенные рядом с восточной и южной границами города.

За прошлый год и начало этого девелоперы вложили ок. 1,6 млрд. долл. США в участки под строительство жилья и апартаментов (общая площадь участков – ок. 900 га).

Однако эксперты считают, что не стоит ожидать реализации каких-либо проектов на этих участках в ближайшее время. Как и на остальных сегментах, на рынке земли сейчас участники заняли выжидательную позицию.

В наибольшей степени на цену земли оказывает влияние местоположение: удалённость от города, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять до 10%, для участков общественноделового назначения – до 15%.

Стоимость земли на вторичном рынке для обеспеченных коммуникациями, расположенных в окраинных районах города участков площадью 10 000–50 000 кв. м составляет в среднем 2 000–2 500 руб./кв. м для промышленной и 12 700– 13 700 руб./кв. м для общественно-деловой функции. Средняя стоимость удачно расположенного земельного участка под многоэтажное многоквартирное жильё составляет на конец квартала 38,5–48,5 тыс. руб./кв. м.

Таблица 6.1





Крупные сделки на вторичном рынке земли:

Таблица 6.2

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
7 участков, общей площадью 173 тыс. кв. м (Бугровское с. п., между развязками КАД с пр. Энгельса и КАД с Выборгским шос.; часть МФК "Евроград") под строительство жилья	декабрь	"Seven Suns Development"	Экспертная оценка: 3,5-3,8 млрд руб. (20-22 тыс. руб./кв. м земли)
Участок площадью 23,6 тыс. кв. м на Пулковском шос. (бывшие теплицы компании "Лето") под стрительство жилого комплекса «Аквилон Leaves» (86,9 тыс. кв. м)	январь	ГК "Аквилон"	Экспертная оценка: 3 млрд руб. (ок. 127 тыс. руб./кв. м)
Участок площадью 75 тыс. кв. м (со складом 25 тыс. кв. м) на Муринской дор., ранее принадлежавший компании "Юлмарт"	февраль	"Городская инновационно-лизинговая компания"	1,5 млн руб. (эксперты оценивают стоимость самого участка в 1 млрд руб.)
Участок площадью 6,32 тыс. кв. м на Магнитогорской ул., 51, лит. 3 под строительство МФК (площадь по проекту – 51,19 тыс. кв.м, в том числе гостиница 22,05 тыс. кв. м)	март	нет данных	Экспертная оценка: 95-100 млн руб. (15-16 тыс. руб./кв. м)

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, состоявшиеся с начала 2022 г.

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв. м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв. м	Коэф-т превышения
Санкт-Петербург, наб. Обводного кан., уч. 27	22	Хранение автотранспорта	Ежегодная арендная плата	8 946	407	20.01.2021	подана одна заявка (Тоболин А. Е.)	8 946	407	1,00
Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., уч. 30 (напротив д. 15, к. 2, лит. В)	3 500	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 402 420	401	20.01.2021	ООО "ПетроЭнергоРемонт"	1 402 420	401	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин,шос. Подбельского, уч. 2 (севернее д. 5, лит. А по шос. Подбельского)	52 844	Фармацевтическая промышленность	Ежегодная арендная плата	5 500 000	104	27.01.2021	подана одна заявка (ООО "ВК")	5 500 000	104	1,00
Санкт-Петербург, Пушкин,шос. Подбельского, уч. 1 (северо-западнее д. 11, лит. А по шос. Подбельского)	28 559	Фармацевтическая промышленность	Ежегодная арендная плата	5 060 000	177	27.01.2021	подана одна заявка (ООО "ВК")	5 060 000	177	1,00
Санкт-Петербург, Московское шос., уч. 1291	2 383	Складская застройка	Ежегодная арендная плата	1 750 000	734	28.01.2021	ООО "Ресар"	5 792 500	2 431	3,31

Таблица 6.3

6.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Сегментирование рынка – это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оцениваемый объект представляет собой право пользование и владение земельным участком из категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: склады.

Классификация земельных участков согласно «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера» (Нижний Новгород, 2022) приведена ниже:

Таблица 6.4

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

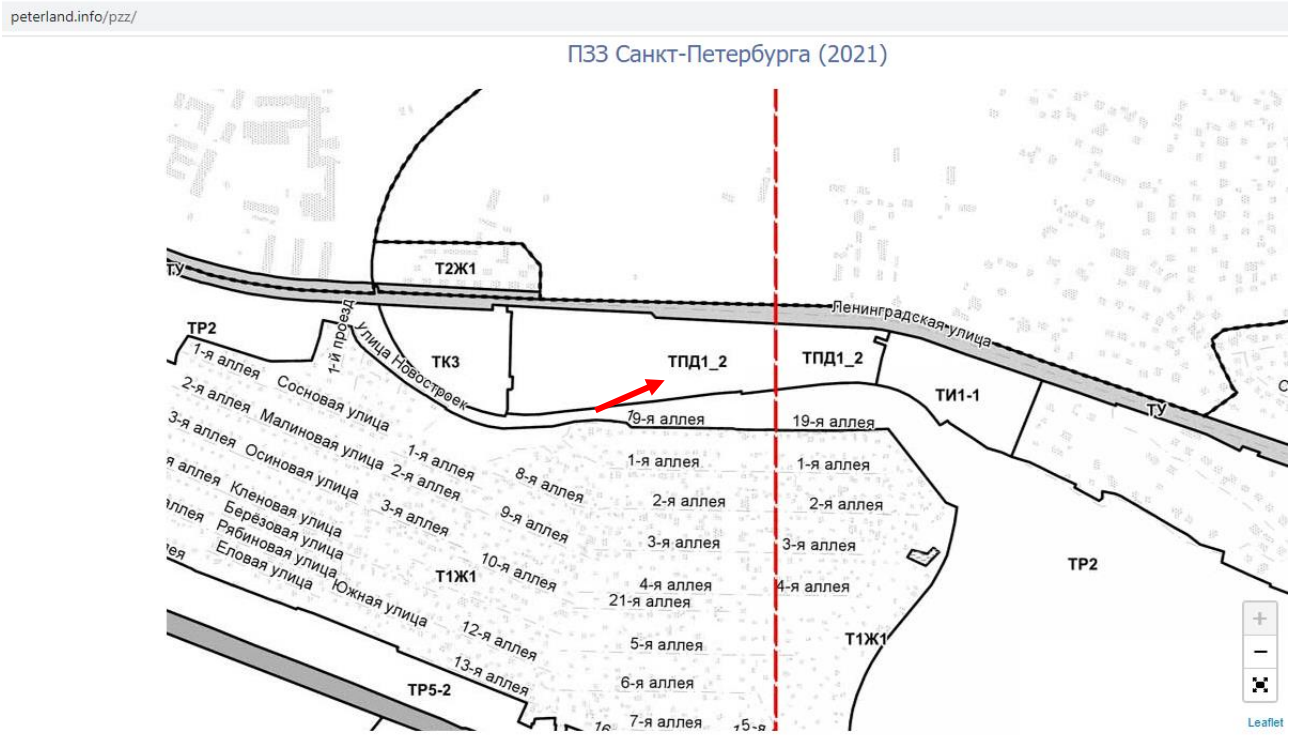
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в.т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
			Обслуживание автотранспорта – Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
			Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.	5.1-5.5, 9.0-9.3
			Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	

Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»

Оцениваемый объект относится к рынку земельных участков для размещения объектов складского назначения. Согласно приведенной выше классификации, земельный участок используется под индустриальную застройку.

Согласно Правил землепользования и застройки г. Санкт-Петербург, оцениваемый земельный участок находится в зоне ТПД1_2: многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью[12]:



Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ТПД1_2: многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта:

Таблица 6-5

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
2	Хранение автотранспорта	2.7.1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Общежития	3.2.4
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
7	Проведение научных исследований	3.9.2
8	Проведение научных испытаний	3.9.3
9	Деловое управление	4.1
10	Рынки	4.3
11	Магазины	4.4
12	Служебные гаражи	4.9
13	Производственная деятельность	6.0

[12] http://peterland.info/pzz/

14	Тяжелая промышленность	6.2
15	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
16	Легкая промышленность	6.3
17	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
18	Пищевая промышленность	6.4
19	Нефтехимическая промышленность	6.5
20	Строительная промышленность	6.6
21	Энергетика	6.7
22	Связь	6.8
23	Склады	6.9
24	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
25	Научно-производственная деятельность	6.12
26	Железнодорожные пути	7.1.1
27	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
28	Внеуличный транспорт	7.6
29	Обеспечение вооруженных сил	8.1
30	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
31	Улично-дорожная сеть	12.0.1
32	Благоустройство территории	12.0.2
	Условно разрешенные виды использования	
33	Бытовое обслуживание	3.3
34	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
35	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
36	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
37	Религиозное управление и образование	3.7.2
38	Государственное управление	3.8.1
39	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
40	Приюты для животных	3.10.2
41	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2
42	Общественное питание	4.6
43	Гостиничное обслуживание	4.7
44	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
45	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
46	Автомобильные мойки	4.9.1.3
47	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
48	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
49	Площадки для занятий спортом	5.1.3
50	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
51	Причалы для маломерных судов	5.4
52	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
53	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
54	Водный транспорт	7.3
55	Трубопроводный транспорт	7.5

Согласно приведенной выше классификации, сегмент оцениваемого земельного участка: земельные участки категории «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования «под индустриальное / складское использование».

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Согласно п. 11 ФСО №7 Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости аналогичного назначения на дату оценки и в районе расположения объекта недвижимости, а также соседних районах.

Согласно п. 11б ФСО №7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Предложения по аренде земельных участков индустриального назначения в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки

Таблица 6-6

№ п/п	Местоположение	Дата предложения	Площадь, кв.м.	Годовая арендная плата, руб./год	Годовая арендная ставка, руб./кв.м /год	Источник информации
1	г.Санкт-Петербург, Суздальский проспект, участок 20, севернее дома 9, корпус 1	Актуально на дату оценки	3 084	1 800 000	584	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_2421095705
2	Санкт-Петербург поселок Парголово ш Выборгское 218б	Актуально на дату оценки	3 700	3 300 000	892	https://sankt-peterburg.vsn.ru/p-pargolovo/for-rent-land-lot/industrial/60568977-37-0-sot-275000-rub-sh-vyborgskoe
3	Санкт-Петербург поселок Парголово ш Выборгское 218б	Актуально на дату оценки	1 000	900 000	900	https://sankt-peterburg.vsn.ru/p-pargolovo/for-rent-land-lot/industrial/57129827-10-0-sot-75000-rub-sh-vyborgskoe
4	г Санкт-Петербург, п Парголово, ш Выборгское, 212	Актуально на дату оценки	2 000	1 920 000	960	https://sankt-peterburg.vsn.ru/p-pargolovo/for-rent-land-lot/industrial/56480953-20-0-sot-160000-rub-sh-vyborgskoe
5	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 358к2	Актуально на дату оценки	600	1 200 000	2 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._promnaznacheniya_2419726530
6	Санкт-Петербург, пос. Левашово, КАД, 16-й километр, внешнее кольцо	Актуально на дату оценки	37 319	44 782 800	1 200	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_37319ga_promnaznacheniya_2399876383
7	анкт-Петербург поселок Парголово исторический район Осиновая Роща	Актуально на дату оценки	2 178	120 000	55	https://sankt-peterburg.vsn.ru/p-pargolovo/for-rent-land-lot/industrial/49367487-20-0-sot-10000-rub-istoricheskiy-rayon-osinovaya-roscha
8	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Заречная ул., 23	Актуально на дату оценки	2 000	120 000	60	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_2484954788
9	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Железнодорожная ул., 11к2	Актуально на дату оценки	5 075	5 481 000	1 080	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_55sot._promnaznacheniya_2382840439
10	Санкт-Петербург, пос. Парголово, исторический район 3-е	Актуально на дату оценки	6 646	2 400 000	361	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_2456331453
11	Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Шишкина, 352Б	Актуально на дату оценки	10 000	1 200 000	120	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2495928957
12	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 212Ж	Актуально на дату оценки	1 000	720 000	720	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2294091987
13	Санкт-Петербург, 5-й Верхний пер.	Актуально на дату оценки	11 300	12 000 000	1 062	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_2309514262
14	Санкт-Петербург, пр-т Культуры, 51	Актуально на дату оценки	10 000	2 160 000	216	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2457205025
15	Санкт-Петербург, 5-й Верхний пер., 16Д	Актуально на дату оценки	500	600 000	1 200	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_2461249459
16	Санкт-Петербург, 2-й Верхний пер., 4к1Р	Актуально на дату оценки	5 000	4 200 000	840	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2460606982

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений к аренде земельных участков индустриального назначения в районе расположения объекта оценки составляет: от 55 до 2 000 руб./кв. м./год. Данные показатели приведены без учета каких-либо корректировок.

6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ЦЕНЫ И СТАВКИ АРЕНДЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из обнаруженных предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков.

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

Состав передаваемых прав. Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год), под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 6-7

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 18 Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под индустриальную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,84	0,98
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,93

Таблица 19 Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под индустриальную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,71	0,89
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57	0,81

Назначение и разрешенное использование земельного участка.

Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А:

Таблица 6-8

под коммерческую застройку		Объект-аналог: Земельные участки под коммерческую застройку	Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	1,00	1,48	1,63
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,68	1,00	1,10
	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Заключение с ограниченной ответственностью Эксперт

Дата продажи/предложения (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. все объекты аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение (расстояние от центра города). Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год), под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 6-9

Данные для корректировки цен земельных участков под индустриальную застройку в регионах городов с населением более 1 млн.человек в зависимости от расстояния до центра города												
Расстояние, км		аналог: до 2	2 - 4	4 - 6	6 - 8	8 - 10	10 - 12	12 - 14	14 - 16	16 - 18	18 - 20	20 - 22	22 - 25
объект оценки	до 2	1,00	1,68	2,13	2,50	2,81	3,09	3,34	3,57	3,79	3,99		
	2 -4	0,60	1,00	1,27	1,49	1,68	1,84	1,99	2,13	2,26	2,38	2,50	2,60
	4 -6	0,47	0,79	1,00	1,17	1,32	1,45	1,57	1,68	1,78	1,87	1,96	2,05
	6 - 8	0,40	0,67	0,85	1,00	1,13	1,24	1,34	1,43	1,52	1,60	1,68	1,75
	8 - 10	0,36	0,60	0,76	0,89	1,00	1,10	1,19	1,27	1,35	1,42	1,49	1,55
	10 - 12	0,32	0,54	0,69	0,81	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,29	1,36	1,41
	12 - 14	0,30	0,50	0,64	0,75	0,84	0,92	1,00	1,07	1,13	1,20	1,25	1,31
	14 - 16	0,28	0,47	0,60	0,70	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22
	16 - 18	0,26	0,44	0,56	0,66	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15
	18 - 20	0,25	0,42	0,53	0,63	0,70	0,77	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09
	20 - 22		0,40	0,51	0,60	0,67	0,74	0,80	0,85	0,91	0,95	1,00	1,04
	22 - 25		0,38	0,49	0,57	0,64	0,71	0,76	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00

Расположение относительно крупных автодорог. Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год), под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 6-10

Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17

Площадь. Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год), под научным руководством Лейфера Л.А.:

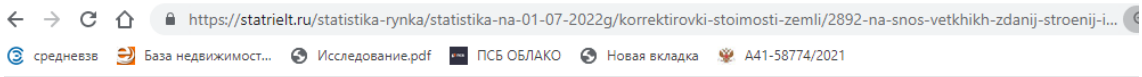
Таблица 6-11

Земельные участки. Данные по г. Санкт-Петербург[5]											
Площадь, сот.		аналог									
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,08	1,13	1,17	1,20	1,22	1,24	1,26	1,27	1,28	1,29
	50-100	0,93	1,00	1,05	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,19
	100-200	0,88	0,95	1,00	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14
	200-300	0,85	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
	300-400	0,83	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
	400-500	0,82	0,88	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,05
	500-600	0,81	0,87	0,91	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04
	600-700	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
	700-800	0,79	0,85	0,89	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0,78	0,84	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Наличие строений под снос. Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»[13], 01.07.2022г.:

Таблица 6-12

[13] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2022 года

Поиск по сайту

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

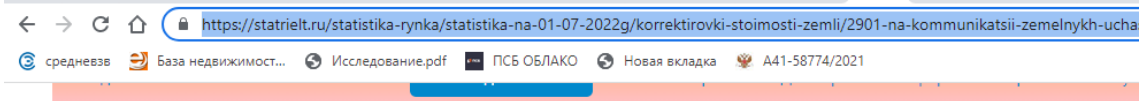
Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	1,02	**0,94**

Инженерные коммуникации. Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»[14], 01.07.2022г.:

Таблица 6-13



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Поиск по сайт

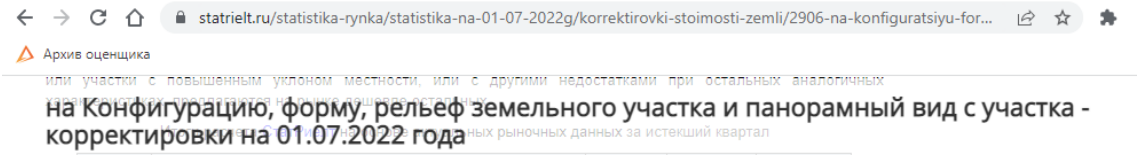
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	**1,11**
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	**1,06**
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	**1,07**
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,27	**1,16**
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,18	**1,10**

Форма, рельеф. Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»[15]:

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

Таблица 6-14

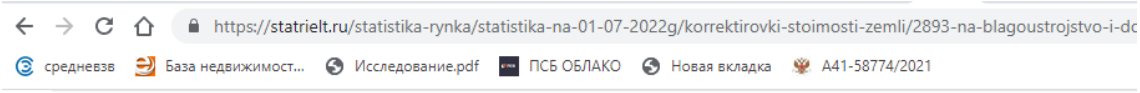


на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2022 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	**0,84**
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	**1,12**
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	**1,20**

Благоустройство территории, наличие жд ветки. Поправка вводится согласно данным аналитического агентства «Статриэлт»[16]:

Таблица 6-15



на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	**1,12**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,00	1,17	**1,08**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - **для участков производственного и складского назначения**	1,06	1,26	**1,15**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,27	**1,16**
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	**1,06**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	**1,02**

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

Наличие охраны. Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А:

Таблица 6-16

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,82	0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79	0,89

Состав операционных расходов. Как правило, земельные участки сдаются в аренду с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей, по факту потребления.

6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР, ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Состав передаваемых прав
- Назначение и разрешенное использование земельного участка
- Дата продажи/предложения (условия рынка)
- Местоположение
- Расположение относительно крупных автодорог
- Площадь
- Наличие строений под снос
- Инженерные коммуникации
- Форма, рельеф
- Благоустройство территории
- Наличие охраны
- Состав операционных расходов

Выводы: Диапазон цен предложений к аренде земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки составляет: от 55 до 2000 руб./кв. м./год.

Выводы о сроках экспозиции и ликвидности объектов оценки

Типичный срок рыночной экспозиции объектов оценки на открытом рынке, в течение которого они могут быть реализованы по рыночной стоимости, составляет 9 месяцев[17] (группа А).

[17] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2748-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2022-goda

Таблица 6-17

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	**6**	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	13	**7**	6	7	8
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	19	**11**	9	11	13

Полученные выше данные сопоставляются с таблицей ликвидности объектов недвижимости:[18]

Таблица 6-18

Срок экспозиции, месяцев	Интерпретация ликвидности объекта
7 - 18	низкая ликвидность
3 - 6	средняя ликвидность
1 - 2	высокая ликвидность

Вывод: ликвидность объекта оценки оценивается как низкая.

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

[18] https://e-koncept.ru/2014/54898.htm

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

5. Стоимость Объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

6. Итоговая величина стоимости – стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки Объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

7.3 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки Объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр Объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает и фотографирует Объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым Объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке Объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех

подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка Отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного Отчета.

7.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей[19].

Наиболее эффективное использование (НЭИ) подразумевает такое использование Объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполнен путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- законодательная разрешенность (рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством);
- физическая осуществимость (рассмотрение физически реальных в данном окружении способов использования);
- финансовая осуществимость (рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законодательством использование будет давать приемлемый доход собственнику);
- максимальная эффективность (рассмотрение того, какой из финансово осуществимых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость).

Законодательная разрешенность. Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника. Согласно ПЗЗ г. Санкт-Петербурга, объект оценки расположен зоне ТПД1_2: многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ТПД1_2 следующие:[20]

Таблица 7-1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
2	Хранение автотранспорта	2.7.1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Общежития	3.2.4
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
7	Проведение научных исследований	3.9.2
8	Проведение научных испытаний	3.9.3
9	Деловое управление	4.1

19 Федеральный стандарт оценки (ФСО-7), утвержденный приказом МЭРТ № 611 от 25 сентября 2014 г., п. 13.

20 http://peterland.info/pzz/

10	Рынки	4.3
11	Магазины	4.4
12	Служебные гаражи	4.9
13	Производственная деятельность	6.0
14	Тяжелая промышленность	6.2
15	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
16	Легкая промышленность	6.3
17	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
18	Пищевая промышленность	6.4
19	Нефтехимическая промышленность	6.5
20	Строительная промышленность	6.6
21	Энергетика	6.7
22	Связь	6.8
23	Склады	6.9
24	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
25	Научно-производственная деятельность	6.12
26	Железнодорожные пути	7.1.1
27	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
28	Внеуличный транспорт	7.6
29	Обеспечение вооруженных сил	8.1
30	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
31	Улично-дорожная сеть	12.0.1
32	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
33	Бытовое обслуживание	3.3
34	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
35	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
36	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
37	Религиозное управление и образование	3.7.2
38	Государственное управление	3.8.1
39	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
40	Приюты для животных	3.10.2
41	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2
42	Общественное питание	4.6
43	Гостиничное обслуживание	4.7
44	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
45	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
46	Автомобильные мойки	4.9.1.3
47	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
48	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
49	Площадки для занятий спортом	5.1.3
50	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
51	Причалы для маломерных судов	5.4
52	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
53	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
54	Водный транспорт	7.3
55	Трубопроводный транспорт	7.5

Объектом оценки является земельный участок с ВРИ, согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-101764889 от 24.06.2022г. - склады. Законодательная разрешенность земельного участка позволяет осуществлять его нормальную эксплуатацию в качестве земельного участка под индустриальное / складское использование, а именно для размещения открытых площадок, автостоянок, складских и производственных объектов.

Физическая осуществимость. Состояние земельного участка позволяет осуществлять его нормальную эксплуатацию в качестве земельного участка под индустриальное / складское использование, а именно для размещения складских объектов.

Финансовая осуществимость. Анализ рынка коммерческой недвижимости позволяет предположить, что наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве земельного участка под индустриальное / складское использование, а именно для размещения складских объектов.

Максимальная эффективность. Исходя из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования, а также анализа предоставленной информации, наивысший доход возможно получить, используя объект оценки в качестве земельного участка под индустриальное / складское использование, поскольку перепрофилирование объекта является нецелесообразным.

Согласно п.21 ФСО №7 – «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

Вывод: на основании вышесказанного и определенного сегмента рынка, описанного в разделе 6.2 настоящего Отчета, Оценщик при определении рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды земельным участком, пришел к выводу, что с учетом законодательной разрешенности, физической осуществимости, финансовой обоснованности и максимальной эффективности, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование в качестве земельного участка под индустриальное / складское использование, а именно под складские цели.

7.5 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Согласно п.19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.»

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

РС = 〖СУ〗_(В/З)-И_(нак.)+С_ЗУ, где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/З. – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

Сзу стоимость земельного участка;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ. Существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно ФСО № 7, п. 24в «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного

подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Затратный подход не будет использован для оценки земельного участка в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Доходный подход

Согласно п. 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В связи с тем, что Объект оценки представляет собой право пользования и владения на условиях аренды оцениваемой недвижимостью, а экономический смысл сдачи в аренду недвижимости и есть серия равновеликих платежей, разнесенных во времени, что и есть само по себе доход, то экономический смысл сравнительного подхода в данном случае, будет равнозначен доходному подходу.

Исходя из вышесказанного, Оценщиком сделан вывод о том, что, применяя сравнительный подход к Объекту оценки (в части права пользования и владения на условиях аренды) не имеет смысла использовать доходный подход.

Сравнительный подход

Согласно п. 13 ФСО №1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.»

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

1.методом сравнения продаж;

2.методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

Возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия не только активного, но и открытого рынка, который обеспечивает как надежность источников получения полной и достоверной информации, так и доступ оценщика к этой информации: условия соглашений, цены фактических продаж и предложений и т.д.

Сравнительный подход не может применяться, если оцениваемое имущество является уникальным либо специализированным. Неактивный рынок или такой, на котором осуществляется ограниченное количество продаж сравниваемого имущества, часто указывает на недостаточный спрос, недостаточное предложение подобных объектов.

Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки [18, с. 31 434]. В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам. Суть этого метода: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цен справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

В рекомендациях рассматриваются методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [7, п. 15]. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с

объектом оценки расходы [7, п. 16]. Данный подход применен только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя, из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации [32, с. 82]. Доходный подход основан на принципе ожидания с учетом принципов наилучшего и наиболее эффективного использования [18, с. 435]. Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого участком земли, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи 32 земельного участка. Капитализация представляет собой деление дохода от использования земельного участка на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка. Техника расчетов доходным подходом сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка, так и собственно от состояния самого рынка. Поэтому использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации и иных факторов. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения[21].

В данной работе для расчета величины рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в год оцениваемым объектом используется метод рекапитализации. Метод предполагает следующую последовательность действий:

$$NOI = C * Ro$$

Где: NOI - чистый операционный доход;

C - рыночная стоимость;

Ro - общий коэффициент капитализации.

Как было показано в разделе 6.2 настоящего Отчета, рынок земельных участков в районе расположения объекта оценки является развитым, поэтому имеется возможность применения в данной оценке сравнительного подхода для определения стоимости права пользования и владения на условиях аренды недвижимым имуществом.

Вывод: на основании всего вышесказанного было установлено, что в данной работе применялся сравнительный подход.

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в Отчете об оценке итоговой величины стоимости Объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким

[21] https://kpfu.ru/portal/docs/F816022060/Galimova.L.I..Opredelenie.rynochnoj.stoimosti.zemelnyh.uchastkov.v.sostave.zemel.naselenyh.punktov.pdf

стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода применяется следующий метод оценки объекта оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

Aj – цена объекта-аналога;

Kij – величина относительной корректировки (процентной);

K'ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

Vj – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами оценщиком используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения:

- Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок);

- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.)
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения);
- Месторасположение;
- Физические отличия.

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает – то вносится плюсовая поправка.

Сначала оценщиками последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (Ved \times Ked) \times Ppr = (Ved \times Ppr) \times Ked$$

где:

V – стоимость оцениваемого объекта;

Ved – цена единицы сравнения;

Ked – количество единиц сравнения;

(Ved × Ked) – цена аналога до учета поправки;

Ppr – величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные – лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (Ved \times Ked) + (Pod \times Ked) = (Ved + Pod) \times Ked$$

где:

Pod – величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (Ved \times Ked) + Pad$$

где:

Pad – величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Для определения весового коэффициента по скорректированным ценам каждого объекта-аналога, используется формула, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по каждому объекту-аналогу. Данная формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{S - M}{(N - 1) \times S}$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду.[22] Этот метод используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости. По технике оценки такой метод близок к методу прямой капитализации.

Источником информации для определения данного мультипликатора служат статистические данные, представленные парами значений: цена продажи для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным.

По смыслу мультипликатора рентных платежей для его расчета на основе статистических данных нужны значения цен продаж, отнесенные к одним и тем же объектам. В этом случае определение мультипликатора валовых рентных платежей не вызывает трудностей. Однако на практике ситуация осложняется тем, что объект недвижимости либо продается, либо сдается в аренду. Поэтому Оценщик обычно располагает выборочными данными, представленными двумя независимыми группами: по ценам предложений одних объектов данного класса и ценам аренды, но уже по другим объектам из того же класса, что приводит к определенным затруднениям в определении данного

22 http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm

мультипликатора. Для преодоления указанного затруднения обычно используется следующая процедура: определяется перечень продающихся объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, затем для этих аналогов подбираются соответствующие им предложения по продаже аналогичных объектов.

В данном Отчете расчеты сравнительным подходом будут произведены методом сравнения продаж, который позволяет определить арендную ставку Объекта оценки на основе сравнения с объектами-аналогами, которые были сданы в аренду или предлагаются к сдаче в аренду в течение ближайшего периода времени.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже земельных участков содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков земельных участков, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: земельный участок площадью 500 м^2 не обязательно в два раза дешевле, чем земельный участок площадью 1000 м^2, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м^2 земельного участка площадью 500 м^2 может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м^2 земельного участка площадью 1000 м^2.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки. Оценщик выбрал 3 наиболее сопоставимых с объектом оценки объекта аналога по местоположению, площади, назначению, набору коммуникаций (ниже в таблице 8.1) из представленных в Анализе рынка. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8-1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	склады	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Хранение автотранспорта	для размещения промышленных объектов

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Предполагаемое использование	под складские цели	Для размещения автотранспортных предприятий	Стоянка, база грузовых машин	Под открытую площадку
Дата продажи/предложения	2 августа 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Факт сделки/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)	г.Санкт-Петербург, Суздальский проспект, участок 20, севернее дома 9, корпус 1	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 212Ж	Санкт-Петербург, 2-й Верхний пер., 4к1Р
Расстояние от центра города	20-22 км	14-16 км	14-16 км	12-14 км
Расположение относительно крупных автодорог	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	на удалении
Годовая арендная плата, руб./год	Определяется	1 800 000	720 000	4 200 000
Площадь земельного участка, кв.м	14 267	3 084	1 000	5 000
Стоимость годовой арендной ставки за 1 кв.м, руб./кв.м/год	Определяется	584	720	840
Наличие улучшений	Участок занят мусором (автомобильные покрышки, бытовой и строительный мусор), древесно-кустарниковой растит., высокоствольн. деревьями	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	по границе	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение
Наличие ограждения	частично имеется (бетонное ограждение)	имеется (металлич.)	имеется (металлич.)	имеется (бетонное)
Подъезд к участку	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Покрытие земельного участка	без твердого покрытия	частично с твердым покрытием (асф. крошка)	частично с твердым покрытием (асф. крошка)	без твердого покрытия
Наличие охраны	отсутствует	отсутствует	имеется	имеется
Наличие ЖД ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется
Состав операционных расходов	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей
Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_2421095705	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2294091987	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2460606982

*Дополнительные характеристики уточнялись по результатам интервью с Продавцом

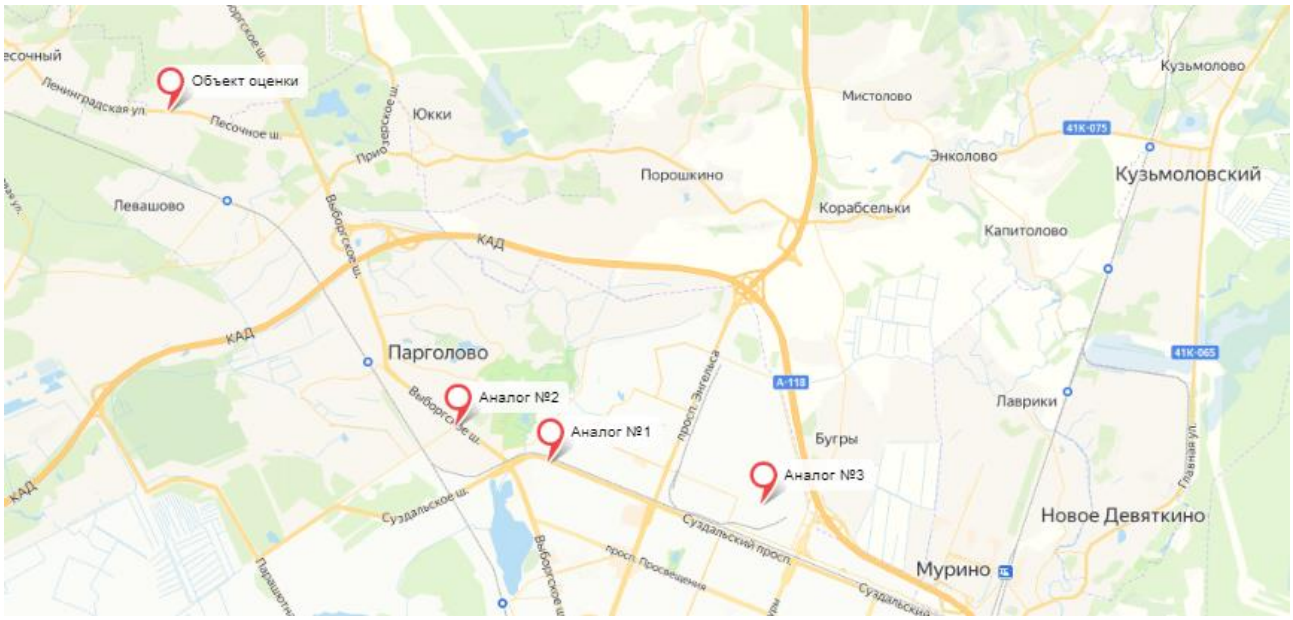


Рисунок 8.1. Местоположение Объекта оценки и аналогов на карте (https://yandex.ru/maps/)

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Состав передаваемых прав
- Назначение и разрешенное использование земельного участка
- Дата продажи/предложения (условия рынка)
- Местоположение
- Расположение относительно крупных автодорог
- Площадь
- Наличие строений под снос
- Инженерные коммуникации
- Форма, рельеф
- Благоустройство территории
- Наличие охраны
- Состав операционных расходов

Состав передаваемых прав. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта.

Объект оценки расположен зоне ТПД1_2: многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью.

Аналог №1 расположен в зоне ТИ3 – зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры.

Аналог №2 расположен в зоне ТД1-2_2 – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Аналог №3 расположен в зоне ТПД2_3 – многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта.

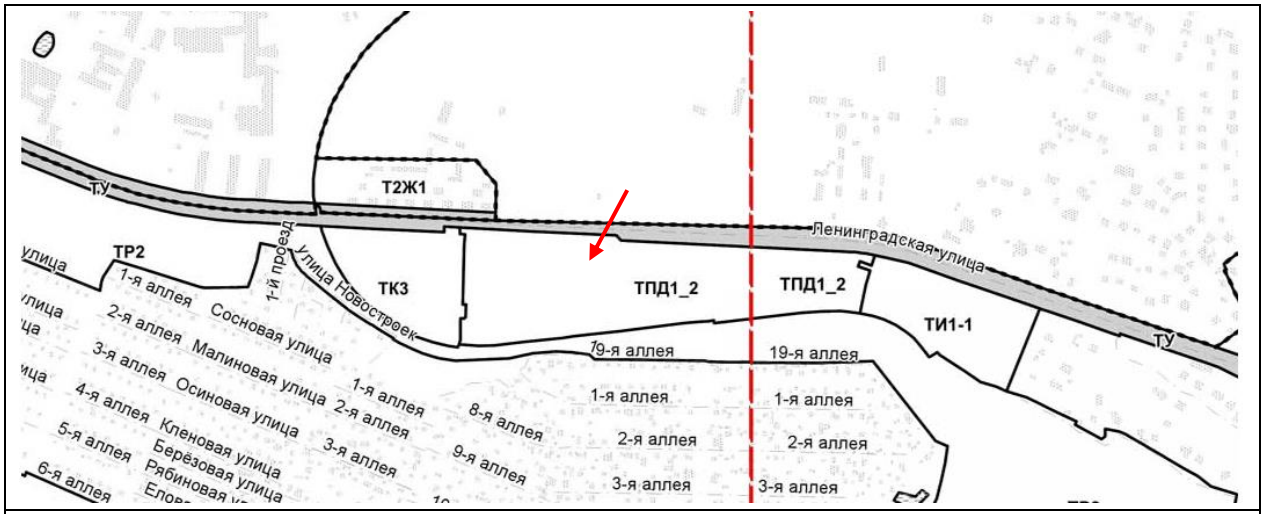


Рисунок 8.2. Расположение Объекта оценки на ПЗЗ г. Санкт-Петербурга (http://peterland.info/pzz/)

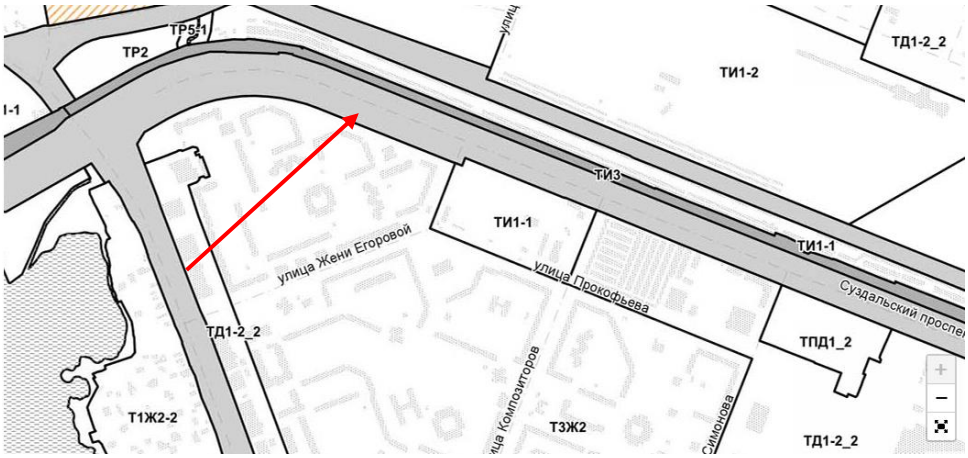


Рисунок 8.3. Расположение аналога №1 на ПЗЗ г. Санкт-Петербурга (http://peterland.info/pzz/)

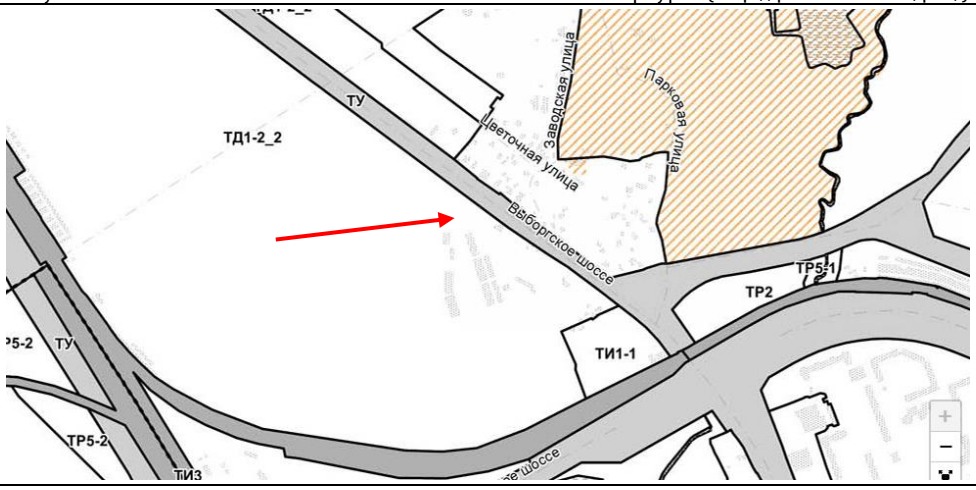


Рисунок 8.4. Расположение аналога №2 на ПЗЗ г. Санкт-Петербурга (http://peterland.info/pzz/)

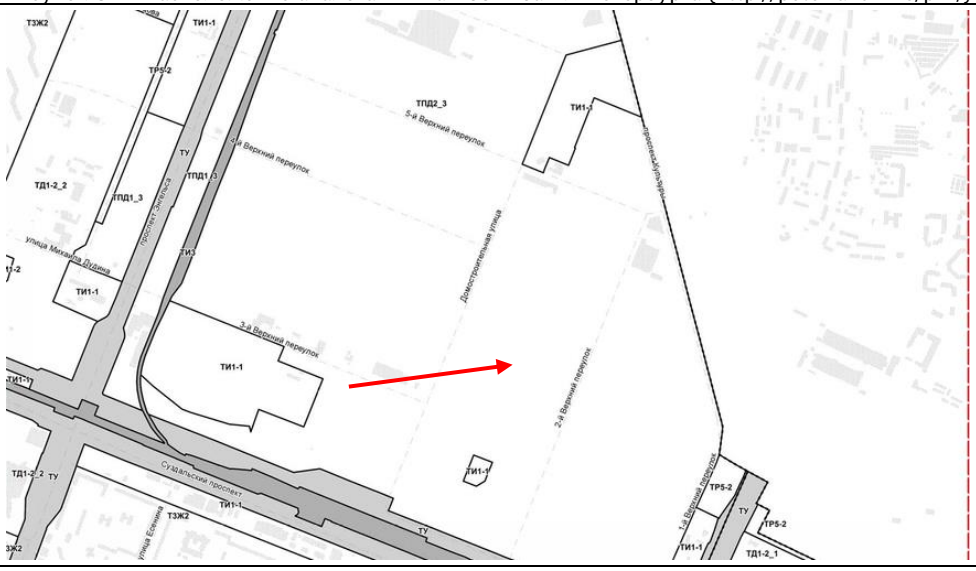


Рисунок 8.5. Расположение аналога №3 на ПЗЗ г. Санкт-Петербурга (http://peterland.info/pzz/)

Таблица 8-2 Основные ВРИ объекта оценки и аналогов, согласно ПЗЗ г. Санкт-Петербурга[23]

Объект оценки	Аналог 1
Основные виды разрешенного использования	Основные виды разрешенного использования
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Предоставление коммунальных услуг
Хранение автотранспорта	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

[23] http://peterland.info/pzz/tpd2_3.htm

Предоставление коммунальных услуг	Общежития
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Служебные гаражи
Общежития	Склады
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Железнодорожные пути
Проведение научных исследований	Обслуживание железнодорожных перевозок
Проведение научных испытаний	Обслуживание перевозок пассажиров
Деловое управление	Стоянки транспорта общего пользования
Рынки	Трубопроводный транспорт
Магазины	Внеуличный транспорт
Служебные гаражи	Обеспечение внутреннего правопорядка
Производственная деятельность	Улично-дорожная сеть
Тяжелая промышленность	Благоустройство территории
Автомобилестроительная промышленность	Условно разрешенные виды использования
Легкая промышленность	Деловое управление
Фармацевтическая промышленность	Магазины
Пищевая промышленность	Банковская и страховая деятельность
Нефтехимическая промышленность	Гостиничное обслуживание
Строительная промышленность	Заправка транспортных средств
Энергетика	Обеспечение дорожного отдыха
Связь	Автомобильные мойки
Склады	Ремонт автомобилей
Целлюлозно-бумажная промышленность	Обеспечение занятий спортом в помещениях
Научно-производственная деятельность	Связь
Железнодорожные пути	
Обслуживание железнодорожных перевозок	
Внеуличный транспорт	
Обеспечение вооруженных сил	
Обеспечение внутреннего правопорядка	
Улично-дорожная сеть	
Благоустройство территории	
Условно разрешенные виды использования	
Среднее и высшее профессиональное образование	
Объекты культурно-досуговой деятельности	
Осуществление религиозных обрядов	
Религиозное управление и образование	
Государственное управление	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	
Приюты для животных	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	
Общественное питание	
Гостиничное обслуживание	
Заправка транспортных средств	
Обеспечение дорожного отдыха	
Автомобильные мойки	
Ремонт автомобилей	
Обеспечение занятий спортом в помещениях	
Площадки для занятий спортом	
Оборудованные площадки для занятий спортом	
Причалы для маломерных судов	
Обслуживание перевозок пассажиров	
Стоянки транспорта общего пользования	
Водный транспорт	
Трубопроводный транспорт	

Аналог 2	Аналог 3
Основные виды разрешенного использования	Основные виды разрешенного использования
Хранение автотранспорта	Хранение автотранспорта
Предоставление коммунальных услуг	Предоставление коммунальных услуг

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
Дома социального обслуживания	Общежития
Оказание социальной помощи населению	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
Оказание услуг связи	Проведение научных исследований
Общежития	Проведение научных испытаний
Бытовое обслуживание	Служебные гаражи
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Производственная деятельность
Стационарное медицинское обслуживание	Тяжелая промышленность
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Автомобилестроительная промышленность
Среднее и высшее профессиональное образование	Легкая промышленность
Объекты культурно-досуговой деятельности	Фармацевтическая промышленность
Осуществление религиозных обрядов	Пищевая промышленность
Религиозное управление и образование	Нефтехимическая промышленность
Государственное управление	Строительная промышленность
Представительская деятельность	Энергетика
Проведение научных исследований	Связь
Проведение научных испытаний	Склады
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Целлюлозно-бумажная промышленность
Деловое управление	Научно-производственная деятельность
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Водный транспорт
Рынки	Внеуличный транспорт
Магазины	Обеспечение вооруженных сил
Банковская и страховая деятельность	Обеспечение внутреннего правопорядка
Общественное питание	Гидротехнические сооружения
Гостиничное обслуживание	Улично-дорожная сеть
Служебные гаражи	Благоустройство территории
Выставочно-ярмарочная деятельность	Условно разрешенные виды использования
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Приюты для животных
Площадки для занятий спортом	Деловое управление
Оборудованные площадки для занятий спортом	Рынки
Водный спорт	Магазины
Связь	Заправка транспортных средств
Обслуживание перевозок пассажиров	Обеспечение дорожного отдыха
Стоянки транспорта общего пользования	Автомобильные мойки
Внеуличный транспорт	Ремонт автомобилей
Обеспечение обороны и безопасности	Причалы для маломерных судов
Обеспечение внутреннего правопорядка	Железнодорожные пути
Улично-дорожная сеть	Обслуживание железнодорожных перевозок
Благоустройство территории	Обслуживание перевозок пассажиров
Условно разрешенные виды использования	Стоянки транспорта общего пользования
Среднеэтажная жилая застройка	Трубопроводный транспорт
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Ритуальная деятельность
Развлекательные мероприятия	
Проведение азартных игр	
Заправка транспортных средств <*>	
Обеспечение дорожного отдыха <*>	
Автомобильные мойки <*>	
Ремонт автомобилей <*>	
Причалы для маломерных судов	
Склады	
Железнодорожные пути	
Обслуживание железнодорожных перевозок	
Водный транспорт	

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Скидка на торг. Поправка вводится согласно «Справочника Оценщика недвижимости-2022 Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

Таблица 8-3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -11,7%.

Местоположение. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта.

Таблица 8-4

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)	г.Санкт-Петербург, Суздальский проспект, участок 20, севернее дома 9, корпус 1	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 212Ж	Санкт-Петербург, 2-й Верхний пер., 4к1Р
Расстояние от центра города	20-22 км	14-16 км	14-16 км	12-14 км
Корректировка		-15,00%	-15,00%	-20,00%

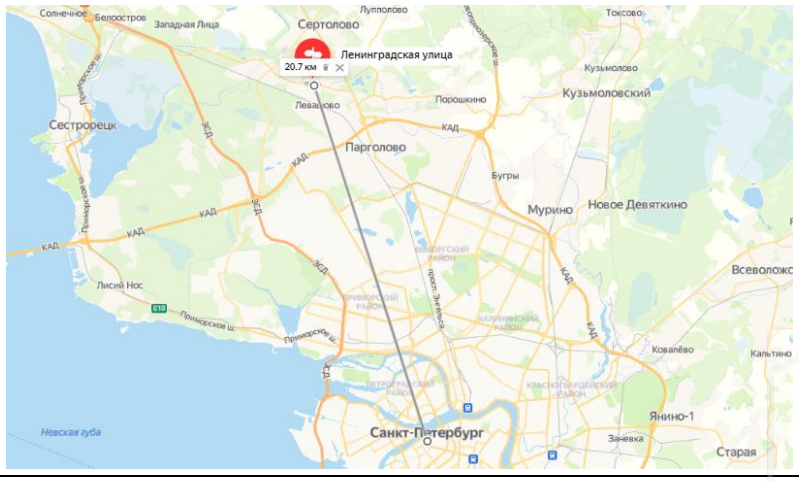


Рисунок 8.6. Расстояние объекта оценки от центра города

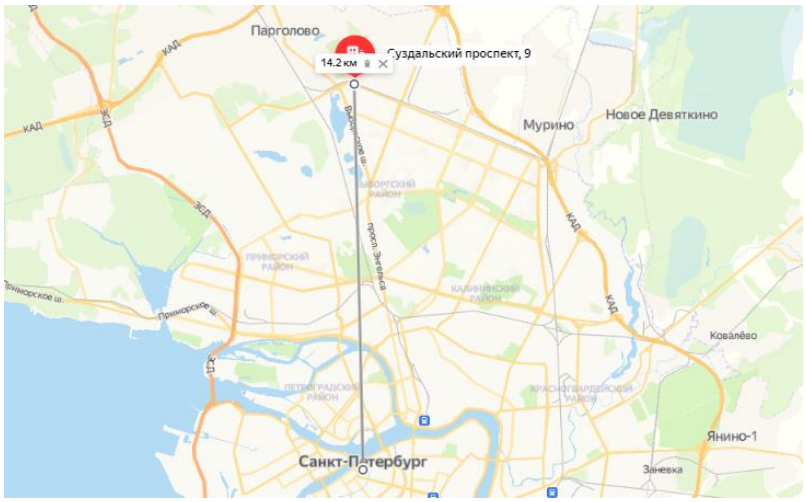


Рисунок 8.7. Расстояние аналога №1 от центра города

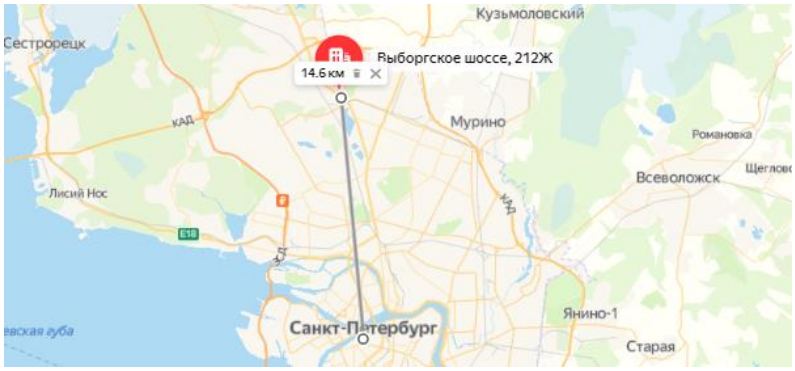


Рисунок 8.8. Расстояние аналога №2 от центра города

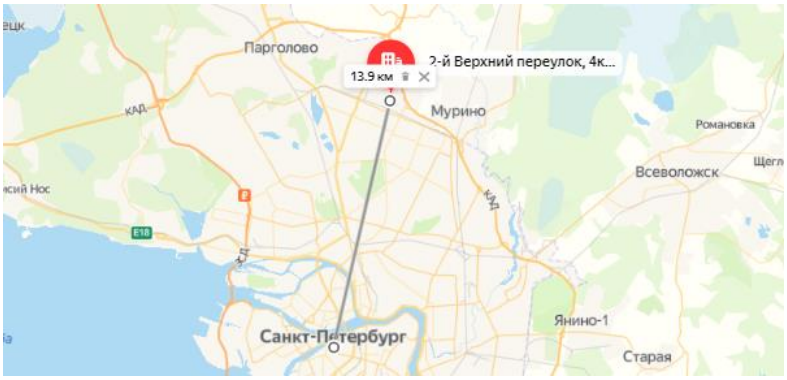


Рисунок 8.9. Расстояние аналога №3 от центра города

Расположение относительно крупных автодорог. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта.

Таблица 8-5

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Расположение относительно крупных автодорог	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	на удалении
Корректировка		0,00%	0,00%	12,00%

Площадь. Площадь земельных участков является одним из важных ценообразующих факторов, площадь объекта оценки и объектов-аналогов разнятся. Согласно анализа рынка вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-6

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв.м.	14 267,0	3 084	1 000	5 000
Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%

Наличие улучшений. Согласно анализа рынка вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-7

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие улучшений	Участок занят мусором (автомобильные покрышки, бытовой и строительный мусор), древесно-кустарник. растит., высокоствольн. деревьями	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%

Рельеф. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций. Согласно анализа рынка вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-8

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие коммуникаций	по границе	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение
Корректировка		-5,66% = (1/1,06-1)*100%	-11,83% = (1/1,06/1,07-1)*100%	-11,83% = (1/1,06/1,07-1)*100%

Наличие ограждения. Согласно анализа рынка вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-9

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие ограждения	частично имеется (бетонное ограждение)	имеется (металлич.)	имеется (металлич.)	имеется (бетонное)
Корректировка		0,94% = (1,07/1,06-1)*100%;	0,94% = (1,07/1,06-1)*100%;	-7,76% = (1,07/1,16-1)*100%;

*Ввиду того, что оцениваемый земельный участок частично имеет бетонное ограждение, корректировка вводилась равной минимальному значению из представленного в аналитическом издании (приведена в разделе 6.3) интервале.

Подъезд к участку. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Покрытие земельного участка. Согласно анализа рынка вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-10

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Покрытие земельного участка	без твердого покрытия	частично с твердым покрытием (асф. крошка)*	частично с твердым покрытием (асф. крошка)*	без твердого покрытия
Корректировка		-3,85% = (1/1,04-1)*100%	-3,85% = (1/1,04-1)*100%	0,00%

*Поскольку покрытие представляет собой асфальтовую крошку, применяется половина значения корректирующего коэффициента 1,08, а именно 1,04.

Наличие охраны. Согласно анализа рынка вводятся следующие корректировки:

Таблица 8-11

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие охраны	отсутствует	отсутствует	имеется	имеется
Корректировка		0,00%	-15,00%	-15,00%

Наличие ЖД ветки. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта.

Таблица 8-12

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие ЖД ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется
Корректировка		0,00%	0,00%	-13,04% = (1/1,15-1)*100%

Состав операционных расходов. Информация о необходимости введения корректировки приведена в разделе 6.3 настоящего Отчёта. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не вводится.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum (\frac{1}{n_i})},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i-ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой реализации оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ И ВЛАДЕНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 8-13

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Годовая арендная плата, руб./год	руб./год	Определяется	1 800 000	720 000	4 200 000
Площадь земельного участка, кв.м	кв.м	14 267	3 084	1 000	5 000
Стоимость годовой арендной ставки за 1 кв.м	руб./кв.м/год	Определяется	584	720	840
Состав передаваемых прав		Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды	Право пользования и владения и на условиях договора аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		584	720	840
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		584	720	840
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		584	720	840
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:		склады	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	Хранение автотранспорта	для размещения промышленных объектов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		584	720	840
Дата продажи/предложения		2 августа 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		584	720	840
Факт сделки/предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		516	636	742
Местоположение		Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок	г.Санкт-Петербург, Суздальский проспект, участок 20, севернее дома 9, корпус 1	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Выборгское ш., 212Ж	Санкт-Петербург, 2-й Верхний пер., 4к1Р

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		12 (севернее дома 93, литера Т)			
Расстояние от центра города		20-22 км	14-16 км	14-16 км	12-14 км
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-20,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		439	541	594
Расположение относительно крупных автодорог		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	на удалении
Корректировка	%		0,00%	0,00%	12,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		439	541	665
Площадь земельного участка	кв.м	14 267,0	3 084	1 000	5 000
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		386	476	585
Наличие улучшений		Участок занят мусором (автомобильные покрышки, бытовой и строительный мусор), древесно-кустарниковой растит., высокоствольн. деревьями	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		363	447	550
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		363	447	550
Наличие инженерных коммуникаций		по границе	электроснабжение	электроснабжение, водоснабжение	электроснабжение, водоснабжение
Корректировка			-5,66%	-11,83%	-11,83%
Скорректированная цена			342	394	485
Наличие ограждения		частично имеется (бетонное ограждение)	имеется (металлич.)	имеется (металлич.)	имеется (бетонное)
Корректировка	%		0,94%	0,94%	-7,76%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		345	398	447
Подъезд к участку		асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		345	398	447
Покрытие земельного участка		без твердого покрытия	частично с твердым покрытием (асф. крошка)	частично с твердым покрытием (асф. крошка)	без твердого покрытия
Корректировка	%		-3,85%	-3,85%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		332	383	447
Наличие охраны		отсутствует	отсутствует	имеется	имеется
Корректировка	%		0,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		332	326	380
Наличие ЖД ветки		отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-13,04%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		332	326	330

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав операционных расходов		с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей	с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная годовая арендная ставка	руб./кв.м/год		332	326	330
Количество корректировок			6	7	8
1/n			0,167	0,143	0,125
Сумма 1/n			0,435	0,435	0,435
Весовой коэффициент	доли ед.		0,3839	0,3287	0,2874
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м/год	329			
Годовая арендная плата за земельный участок	руб./год	4 693 843			

Таким образом, рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т), определенная сравнительным подходом, по состоянию на 02 августа 2022 года составляет:

4 693 843 (Четыре миллиона шестьсот девяносто три тысячи восемьсот сорок три) рубля / год *

*Согласно ст. 149 Налогового кодекса РФ, арендные платежи за земельные участки государственной, муниципальной собственности не облагаются НДС.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого Объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый Объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости была определена одним сравнительным подходом. Согласование стоимости не требуется.

Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т) по состоянию на 02 августа 2022 года составляет:

4 693 843 (Четыре миллиона шестьсот девяносто три тысячи восемьсот сорок три) рубля / год

10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования и владения (ежегодной арендной платы) объектом недвижимости: земельным участком, общей площадью 14 267 кв.м., кадастровый номер: 78:36:1336501:1321, адрес местоположения: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т) по состоянию на 02 августа 2022 года составляет:

4 693 843 (Четыре миллиона шестьсот девяносто три тысячи восемьсот сорок три) рубля / год.

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика Объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений.

Оценку провел специалист-Оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

-Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик _____/ Е.Э. Пидгрушая

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Фотографии Объекта оценки





































ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Документы, предоставленные Заказчиком

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Новгородская, д. 20, литера А
Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

ООО «АТЛАНТ ОЦЕНКА»

info@atlant-mos.ru
nvpakhotina@atlant-mos.ru

№05-15-27637/22-0-0 от 02.08.2022

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ

1. Земельный участок, в отношении которого будет представлен отчет об оценке, имеет вид разрешенного использования «склады».
2. Адрес земельного участка с кадастровым номером: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т), кадастровый номер 78:36:1336501:1321, площадью 14267 кв.м (далее - Участок).
3. Собственник: не разграничена.
4. Вид стоимости: рыночная стоимость размера ежегодной арендной платы за земельный участок.
5. Срок проведения оценки: в соответствии с государственным контрактом от 04.03.2022 № 22000004.
6. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: в соответствии с действующим законодательством и государственным контрактом от 04.03.2022 № 22000004.
7. Прочие условия:
- цель использования Участка - складские цели;
- оценка осуществляется с учетом движимого имущества, расположенного на Участке.

Приложение:
1. выписка из Единого государственного реестра недвижимости;
2. акт обследования земельного участка.

Заместитель председателя Комитета **К.В.Фёдоров**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

Туркин А.А.
Московцева Е.Н.

АКТ
обследования земельного участка

«30» июня 2022 г.

Сотрудниками СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сафоновым О.Ю., Боровым А.Н. в рамках рассмотрения заявления № _____ от _____ о предоставлении государственной услуги проведено полевое обследование земельного участка:

1. Район: Выборгский
2. Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т).
3. Площадь: 14267 кв. м.
4. Кадастровый номер: 78:36:1336501:1321

В результате полевого обследования установлено:

[ ] Земельный участок свободен, не используется, не огорожен, доступ не ограничен.

[X] На земельном участке расположены: навалы строительно-бытового мусора, древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья. Участок огорожен, доступ не ограничен.

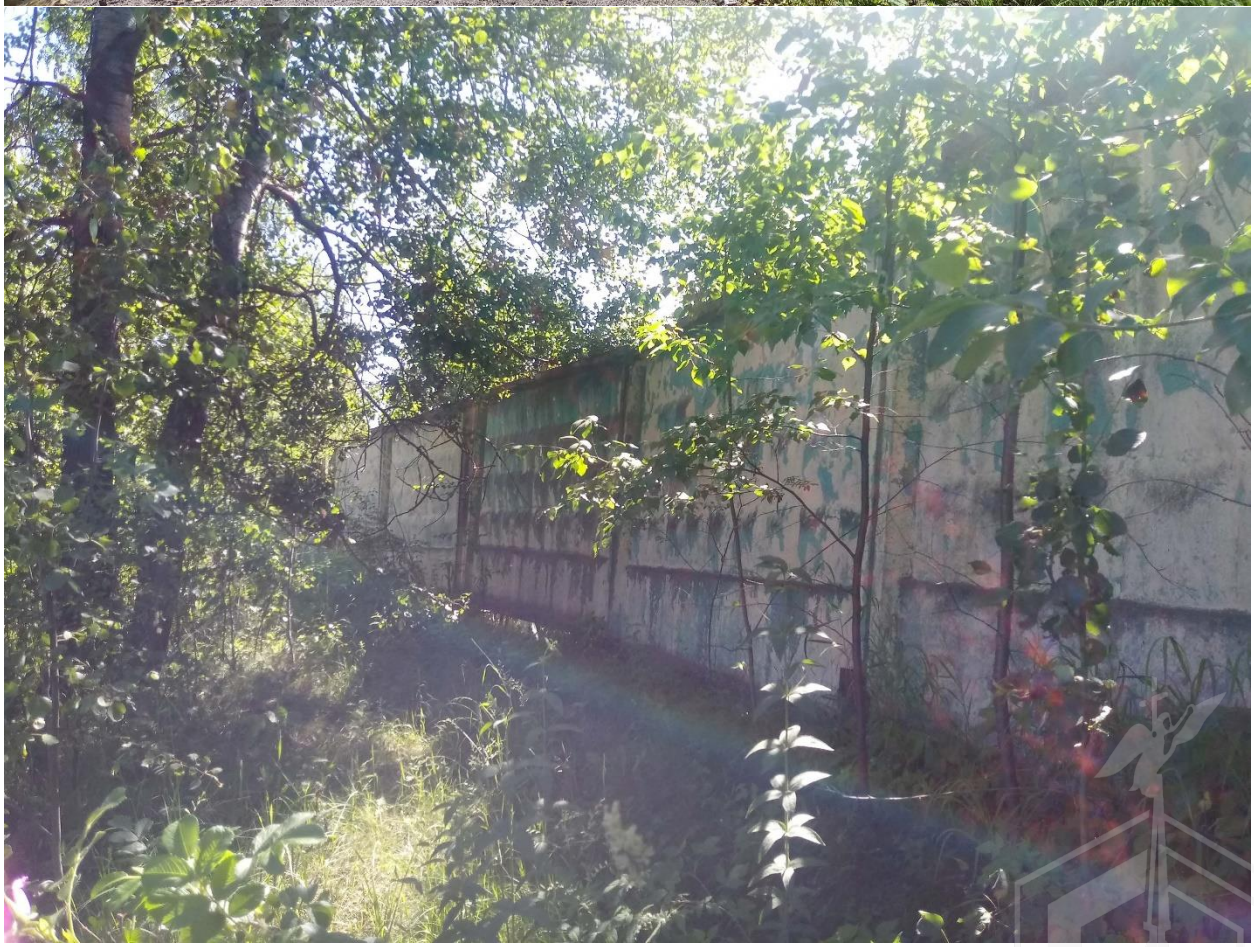
Приложения:

1. материалы фотофиксации (1 л.)
2. схема земельного участка

Начальник отдела
проведения полевых обследований
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ Сафонов О.Ю,
(подпись)

Инспектор по земельным участкам отдела
проведения полевых обследований
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____ Боровой А.Н.
(подпись)



















Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.06.2022, поступившего на рассмотрение 23.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

24.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101764889	
Кадастровый номер:	78:36:1336501:1321
Номер кадастрового квартала:	78:36:1336501
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2021

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т)
Площадь:	14267 +/- 42
Кадастровая стоимость, руб.:	29629582.9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	склады
Сведения о кадастровом инженере:	30735, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Парголово, Ленинградская улица, земельный участок 12 (севернее дома 93, литера Т).
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

24.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101764889	
Кадастровый номер:	78:36:1336501:1321

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
24.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101764889			
Кадастровый номер:	78:36:1336501:1321		
	участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Саакян Анна Араратовна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

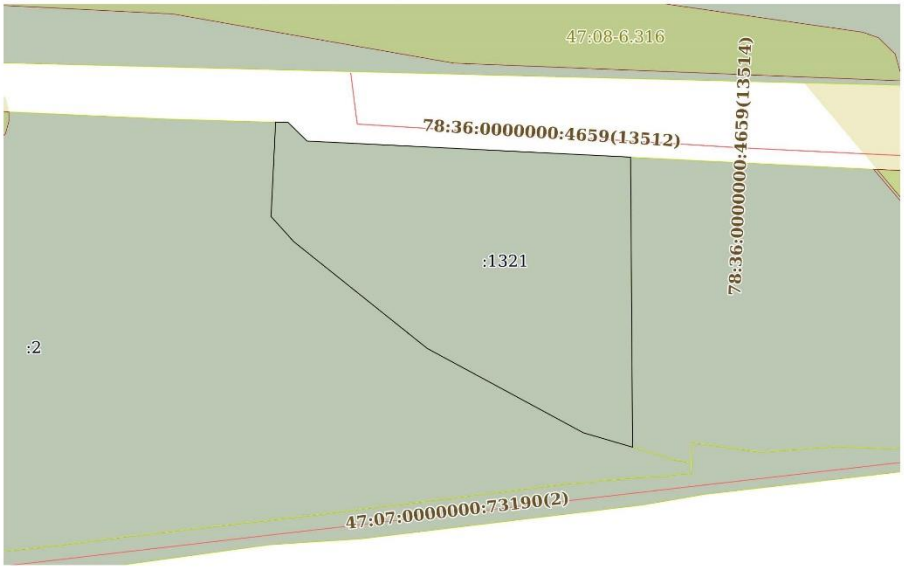
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
24.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101764889			
Кадастровый номер:	78:36:1336501:1321		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
24.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101764889			
Кадастровый номер:	78:36:1336501:1321		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	179°36.8`	127.63	данные отсутствуют	78:36:1336501:4	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	286°17.9`	22.56	данные отсутствуют	78:36:1336501:2	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	298°20.7`	78.18	данные отсутствуют	78:36:1336501:2	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	308°37.0`	75.23	данные отсутствуют	78:36:1336501:2	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	317°52.3`	14.97	данные отсутствуют	78:36:1336501:2	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	2°47.1`	41.58	данные отсутствуют	78:36:1336501:2	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	91°40.0`	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	134°20.5`	11.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	92°50.6`	142.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
24.06.2022г. № КУВИ-001/2022-101764889			
Кадастровый номер:	78:36:1336501:1321		

Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат 78.1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	114414.78	107298.12	-	0.1
2	114287.15	107298.98	-	0.1
3	114293.48	107277.33	-	0.1
4	114330.6	107208.52	-	0.1
5	114377.55	107149.74	-	0.1
6	114388.65	107139.7	-	0.1
7	114430.18	107141.72	-	0.1
8	114430.02	107147.22	-	0.1
9	114421.86	107155.57	-	0.1
1	114414.78	107298.12	-	0.1

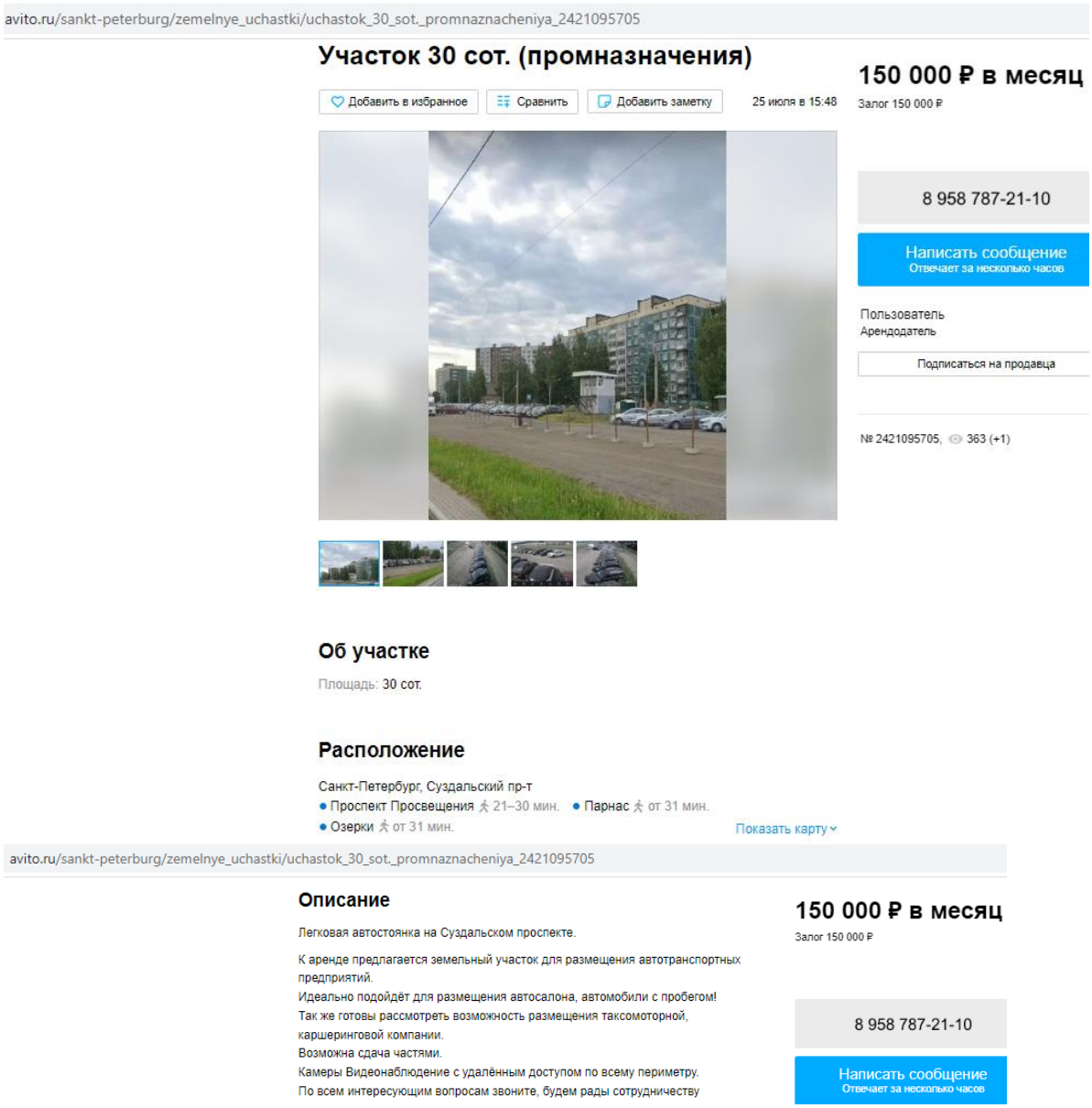
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

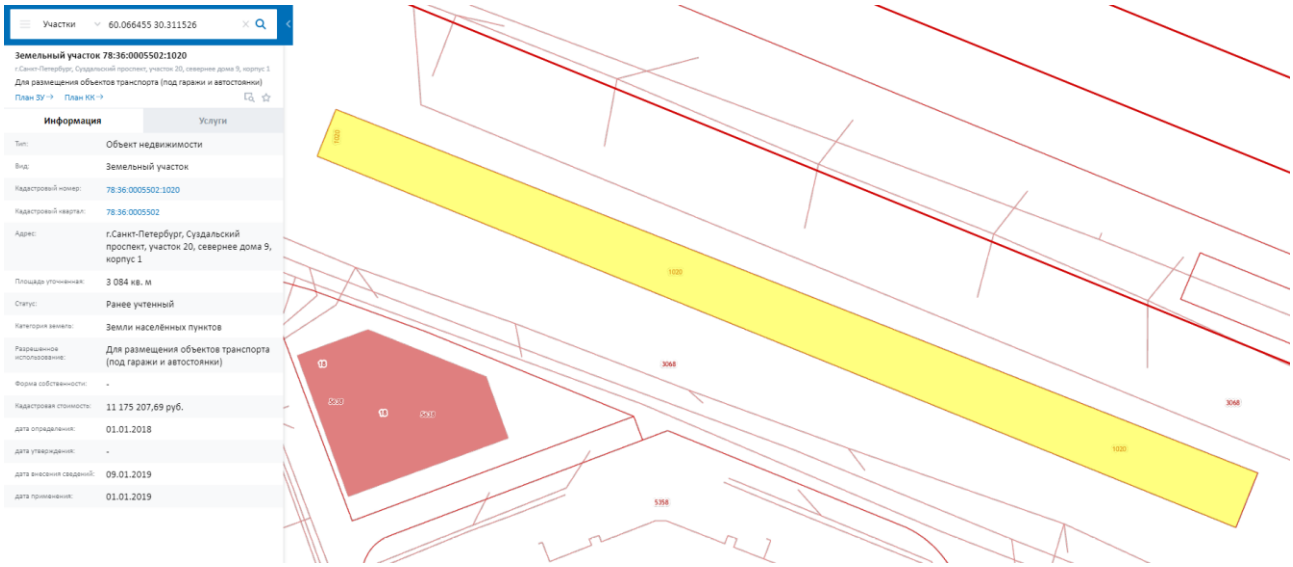
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Информация об объектах-аналогах

Аналог № 1



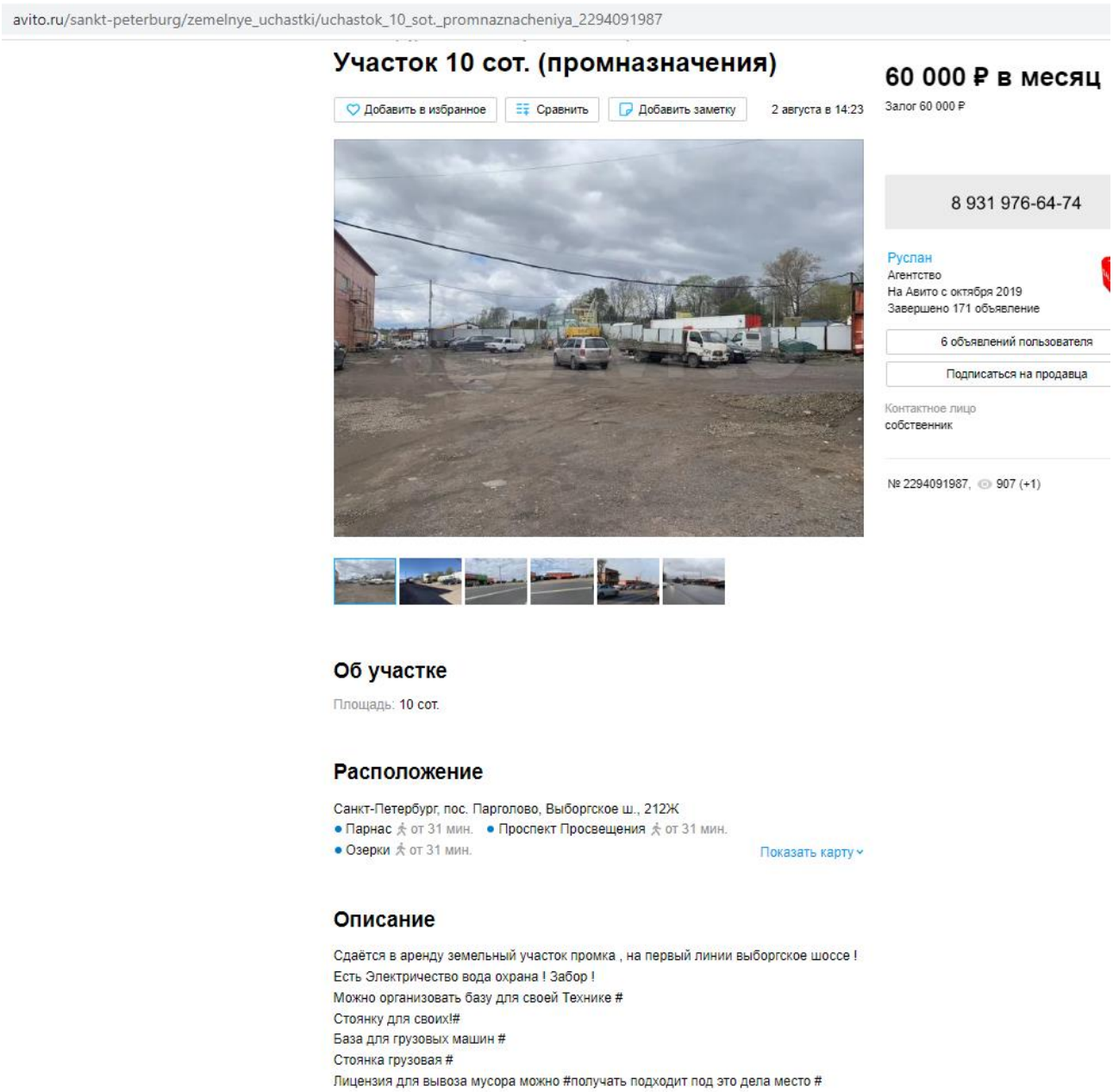
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_2421095705



https://pkk.rosreestr.ru/

На дату составления отчета информация об актуальности объекта уточнена у продавца. Согласно информации, полученной у представителя собственника: на участке имеется электроснабжение, кадастровый номер участка: 78:36:0005502:1020, покрытие земельного участка – асфальтовая крошка, охрана земельного участка отсутствует (видеонаблюдение – собственность предыдущего арендатора), ставка указана с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей.

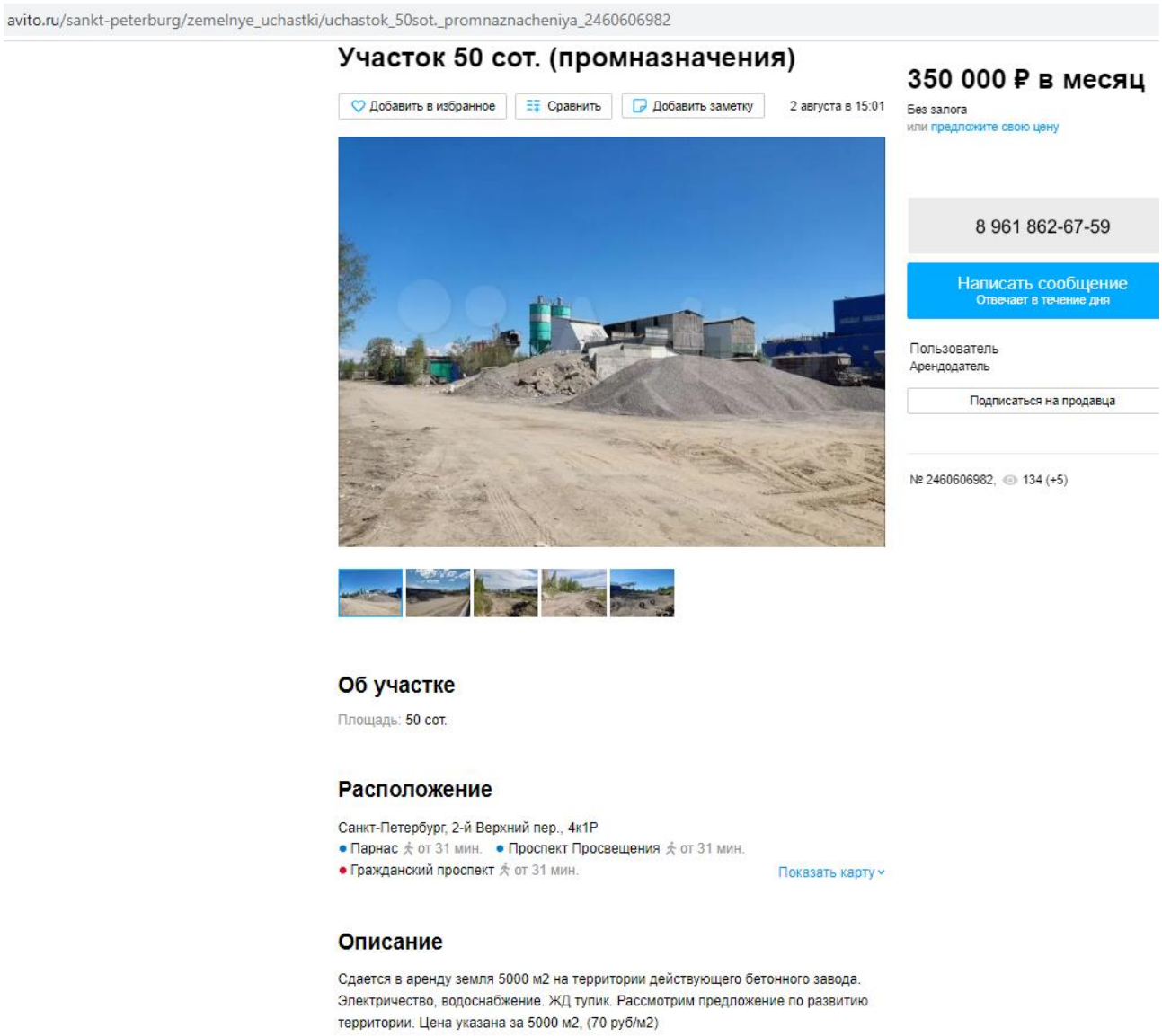
Аналог № 2



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2294091987

На дату составления отчета информация об актуальности объекта уточнена у продавца. Согласно информации, полученной у представителя собственника, категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: хранение автотранспорта, покрытие земельного участка – асфальтовая крошка, улучшения отсутствуют, ставка указана с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей.

Аналог № 3



https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2460606982

На дату составления отчета информация об актуальности объекта уточнена у продавца. Согласно информации, предоставленной представителем собственника, категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, имеется бетонное ограждение, охрана, подъезд к участку – асфальт, улучшения отсутствуют, ставка указана с учетом операционных расходов, в т.ч. эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Документы Оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«10» марта 2022 г. — *Дата выдачи сертификата*

№ 1076 — *Реестровый номер НП «Партнерство РОО»*

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 Г.)

ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Общество с ограниченной ответственностью

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

"Атлант Оценка"

ИНН 7723748640

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10.

место нахождения

Срок действия сертификата с 10.03.2022 г. до 10.03.2023г.

Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков» _____ **(И.Л. Артеменков)**

Срок действия сертификата продлен до _____ ( )

НП "ПАРТНЕРСТВО РОО" * МОСКВА *

529

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО "Атлант Оценка"
г. Москва
аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»
№ 1251/77-1111/10
ООО "Атлант Оценка"
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг в соответствии с законодательством РФ.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

26 марта 2020 г.

Действительно до 26.03.2023 г.

Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о сотрудничестве от «22» ноября 2012г.



РОО

FIABCI

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

ОПОРА РОССИИ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

УЧАСТИЕ НП "ПАРТНЕРСТВО РОО" В РОССИЙСКИХ и МЕЖДУНАРОДНЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ.

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1076

ООО «Атлант Оценка»

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» с 03.06.2010 г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010 г.,
Свидетельство № 1251/77-1111/10

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

НП "ПАРТНЕРСТВО РОО" * ОГРН 1027739213025 * НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ * ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ * МОСКВА *

Дата выдачи: 13.01.2022г.

Окончание действия: 13.01.2023г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков

НП "ПАРТНЕРСТВО РОО"
2022
МОСКВА

Партнерство РОО
НП "ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ"
107078, Москва, Новая Басманная ул., 21-1
Тел./факс: (499) 261-5653
E-mail: info@roopartner.ru

Исх.№ 05 от 13.01.2022г.

Выписка из реестра.

Настоящим подтверждаем, что Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка» является членом Некоммерческого партнерства «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков» (далее НП «Партнерство РОО»), Свидетельство № 1076 от 03.06.2010г., аккредитовано Российским обществом оценщиков 03.06.2010г. Свидетельство об аккредитации № 1251/77-1111/10.

НП «Партнерство РОО» настоящим свидетельствует, что за период деятельности ООО «Атлант Оценка» в отношении данной организации:

- не применялись дисциплинарные взыскания;
- отсутствуют жалобы на действия ООО «Атлант Оценка» об исполнении требований Закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики
- задолженности по оплате членских взносов не имеют.

Президент
НП «Партнерство РОО» И.Л. Артеменков



СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛ0
Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул.Коптевская, д. 22
Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

Сертификат соответствия

№ РОСС RU.3745.04УЛЛ0 / СМК.2354-21

Выдан ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10
ИНН 7723748640

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:

Система менеджмента качества применительно к оценке рыночной стоимости недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств, предприятий (бизнеса), акций, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, объектов гражданских прав, культурных и исторических ценностей, ювелирных изделий, драгоценных металлов и камней; экспертизе инвестиционных контрактов; оценке воздушных, морских и речных судов; сюрвейерским услугам; оказанию помощи при сборе документов и информации, необходимых для оценки; оказанию всех видов консультационных услуг, связанных с консультационной деятельностью, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости; оказанию всех видов консалтинговых услуг

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ
ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии. Протокол № 2645 от 10.08.2021 г.

Дата выдачи: 10.08.2021 г. **Срок действия**: 10.08.2024 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента — А.В. Волков

Председатель
экспертной комиссии — Д.А. Черницына

«Международный Правовой Центр «Экспертиза»

0014090

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «В», ТЗ № 415.

EURO-STANDART-TEST
Goodwill Certification System

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

Евро-Стандарт-Тест

Регистрационный № РОСС RU.3745.04УЛЛ0
Орган, создающий систему ООО «Академия сертификации и стандартизации»
125239, г. Москва, ул.Коптевская, д. 22
Орган по сертификации ООО «Международный Правовой Центр «Экспертиза»
127287, г. Москва, 4-й Вятский переулок, д.24, корп.1

Разрешение

на применение Знака соответствия системы

№ РОСС RU.3745.04УЛЛ0 / Р.2439-21

Выдано ООО «Атлант Оценка»

111020, г. Москва, ул. 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10
ИНН 7723748640

На основании Сертификата соответствия № РОСС RU.3745.04УЛЛ0 / СМК.2354-21

Настоящее Разрешение предоставляет право на применение Знака соответствия Системы сертификации систем менеджмента «Евро-Стандарт-Тест»

Условия применения знака соответствия:

фирменные бланки предприятия, договоры, печатные и рекламные издания

Дата выдачи: 10.08.2021 г. **Срок действия:** 10.08.2024 г.

Руководитель
Органа по сертификации
систем менеджмента

«Международный Правовой Центр «Экспертиза»

А.В. Волков

0014087

Настоящий сертификат обязывает держателя поддерживать систему менеджмента в состоянии, соответствующем требованиям вышеуказанного стандарта, что будет находиться под контролем Органа по сертификации и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «В», ТЗ № 415.

EURO-STANDART-TEST
Goodwill Certification System

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-045176/22 от «29» апреля 2022

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка»** 111020, г. Москва, 2-ая Синичкина, д. 9А, стр. 10 ИНН 7723748640 E-mail: info@atlant-mos.ru Тел.: +7(495)975-98-15
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«26» мая 2022 года** по **«25» мая 2023 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п. 8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.** 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **114 000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«26» мая 2022 года.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«26» мая 2015 года.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по всем страховым случаям, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Атлант Оценка»

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Заместитель начальника отдела
страхования финансовых и
профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»

Исп. Стариков И.В., тел. 27545

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Пидгрушая Елена Эдуардовна

паспорт: серия 7415 № 897601, выдан 26.08.2015 г.
ОТДЕЛ УФМС РОССИИ ПО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ В Г. НОЯБРЬСК
Код подразделения 890-002

включен в реестр СРО «СФСО»:
27.10.2016, регистрационный № 200
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «20» марта 2022г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

000859

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
(ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
№ 433-062082/21

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Пидгрушая Елена Эдуардовна,** Паспорт Гражданина РФ серии 74 15 №897601 выдан Отделом УФМС России по Ямало-Ненецкому автономному округу в г. Ноябрьск 26.06.2015 г. Адрес регистрации: Московская обл., г.Щёлково, г.Щелково, ул.Комарова, д.18, корп.2, кв.78
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«29» июня 2021 г.** по **«28» июня 2022 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Страховым Полисом) (далее – Договор).
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек)**.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору **11 990,00 (одиннадцать тысяч девятьсот девяносто рублей 00 копеек)** за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«14» июля 2021 г.** 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru. 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и положениям настоящего Договора.
12. УВЕДОМЛЕНИЯ	12.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

ИНГОССТРАХ

Электронная подпись СПАО "ИНГОССТРАХ"
Директор Департамента корпоративного бизнеса
СПАО "ИНГОССТРАХ"
г. Москва, УЛИЦА ПЯТНИЦКАЯ, ДОМ 12, СТР. 2,
29/06/2021 11:38:26

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	elenka.25.91@mail.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	79013624795	+7(499)973-92-03

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика

№ 31 ИНГОССТРАХ Ingosstrakh № 31

ИНГОССТРАХ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ (СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)

№ 433-062082/21

«17» мая 2021 г. **Москва, Россия**

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Пидгрушая Елена Эдуардовна, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора (страхового полиса) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-062082/21 от «28» июня 2021 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению изложить п. 3.1. раздела **«3. Период страхования (срок действия договора страхования)»** Договора страхования в следующей редакции:
«3.1. С **«29» июня 2021 года** по **«31» августа 2022 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором (Страховым полисом) (далее Договор)».

2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет **2 170 (Две тысячи сто семьдесят) рублей**. Оплата страховой премии производится **единовременным** платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **31.05.2022 г.**
При неуплате дополнительной премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с **«17» мая 2022 года** при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Пидгрушая Елена Эдуардовна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

Заместитель начальника отдела страхования финансовых и профессиональных рисков СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ А.А. Салыкин

Для страховых документов
ИНГОССТРАХ Ingosstrakh For insurance documents № 40

Исп. Матвеева Н.В.., тел. 27428

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401241495

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050173

Город

Москва

Дата выдачи

29 февраля 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ПИДГРУШАЯ

Елена Эдуардовна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от

29 февраля 2016 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Приложение к диплому № 772401241495

Фамилия, имя, отчество Пидгрушая

Елена Эдуардовна

имеет документ об образовании
(высшем, среднем профессиональном)

Диплом магистра

С "14" мая 2015 г. по "29" февраля 2016 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования
(наименование образовательного учреждения(подразделения)

"Московский финансово-промышленный университет "Синергия"
дополнительного профессионального образования)

по программе Оценка стоимости предприятия(бизнеса)
(наименование программы

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) Не предусмотрено
(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Определение
(наименование темы)

рыночной стоимости бизнеса на примере ООО «Спецэлектромонтаж», Отлично

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019992-1 «31» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Пидгрушей Елене Эдуардовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «31» мая 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484.


013112 - КА1